

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

AVISO 47 DE FECHA DIECINUEVE (19) DE MARZO DE 2025.

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

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

**HACE SABER:**

Que el día veintinueve (29) de octubre de 2024, se libró acto administrativo de Oferta Formal de Compra **BLB-OFC-277**, dirigido al señor **RAFAEL HOYOS GALVEZ**, identificado con cédula de ciudadanía número 1.530.627, en calidad de titular del derecho real de dominio, del predio identificado internamente como **BLB-06-004**, con la finalidad de adquirir un predio para el *Proyecto Vial Nueva Malla Vial del Valle del Cauca-Corredor: Buenaventura-Loboguerrero-Buga*; contenido descrito a continuación:

Guadalajara de Buga, veintinueve (29) de octubre de 2024.

Señor,  
**RAFAEL HOYOS GALVEZ**  
Dirección: "CASA LOTE"  
Corregimiento de Córdoba  
Distrito Especial Buenaventura  
Departamento del Valle del Cauca.

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

**Asunto:** Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio "CASA LOTE", ubicado en el corregimiento de Córdoba, jurisdicción de Buenaventura, Departamento del Valle del Cauca, identificado con Número Predial Nacional 78-109-00-01-00-00-0002-0198-0-00-00-0000, Matricula Inmobiliaria 372-19791, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buenaventura, Valle del Cauca. BLB-06-004.

Cordial saludo,

Como es de conocimiento general, la **Agencia Nacional de Infraestructura – ANI**, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el Decreto 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes Instituto Nacional de Concesiones – INCO, suscribió con la **Concesionaria Unión Vial Camino del Pacífico S.A.S.**, identificada con NIT 901621257-9, el Contrato de Concesión APP 004 de 2022, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que la misma, por su cuenta y riesgo adelante la financiación, elaboración de estudios y diseños definitivos, gestión ambiental, gestión predial, gestión social, construcción, rehabilitación, operación y mantenimiento del "Proyecto Nueva Malla Vial del Valle del Cauca – Corredor: Buenaventura – Loboguerrero – Buga", celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1955 de 2019 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2018 - 2022: Pacto por Colombia, pacto por la equidad", donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

El artículo 58 de la Constitución Política, preserva la propiedad privada y los derechos adquiridos con

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



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

Conforme al fundamento constitucional previamente citado, la Concesionaria, como delegataria de la **Agencia Nacional de Infraestructura – ANI**, a través de la figura de delegación de la gestión predial contemplada en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, en cumplimiento de la estipulación contractual establecida en la sección 7, numeral 7.1, literal (a), del Contrato de Concesión, requiere adquirir áreas de terreno para la construcción de la vía, mediante el proceso de enajenación voluntaria directa y/o expropiación judicial, respecto de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública, esto en consonancia con la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, que regulan el procedimiento de Enajenación Voluntaria Directa y Expropiación de bienes y dicta otras disposiciones. A su vez, el literal e), artículo 58, Ley 388 de 1997, estableció: "Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines: "(...) e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo; (...)". Consecuentes con lo anterior la Ley 1682 de 2013, adopta medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y concede facultades extraordinarias; específicamente, el Capítulo I, determina los criterios y parámetros del proceso de Gestión y Adquisición Predial, y en ese mismo orden, el artículo 19, de la Ley 1682 de 2018, determina: "Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta Ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política." Así mismo, la Ley 1882 de 2018, adiciona, modifica y dicta disposiciones orientadas a fortalecer la Contratación Pública en Colombia, la Ley de infraestructura y otras disposiciones, específicamente modificando el artículo 22, el parágrafo 2 del artículo 24, el artículo 25, el artículo 27 y el parágrafo 23 de la Ley 1682 de 2013. Así las cosas la **Agencia Nacional de Infraestructura - ANI**, declaró de utilidad pública e interés social, el corredor Buenaventura-Loboguerrero- Buga, mediante Resolución 2022200005835, del 06 de mayo de 2022, razón por la cual a través de su

**BLB-OFC-277**

delegataria, la Concesionaria Unión Vial Camino del Pacífico S.A.S, requiere adelantar adquisición de un predio, identificado como se cita a continuación; a través del presente Oficio de Oferta Formal de Compra encaminado a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria directa:

|                                         |                                           |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------|
| Folio de matrícula inmobiliaria:        | 372-19791                                 |
| Número predial nacional:                | 76-109-00-01-00-00-0002-0198-0-00-00-0000 |
| Área total:                             | 182.00m²                                  |
| <u>Área requerida para el proyecto:</u> | 85.88 m²                                  |
| Unidad funcional:                       | 06                                        |
| Abscisa inicial:                        | 22+829.71 Km D                            |
| Abscisa final:                          | 22+836.53 Km D                            |

El área requerida para la ejecución del proyecto vial que será objeto de adquisición, junto con las construcciones anexas<sup>1</sup>, descritas en la ficha y plano predial BLB-06-004 (adjuntos) y se determina mediante el sistema oficial de coordenadas planas para Colombia, denominado "Origen Nacional", con proyección cartográfica "Transverse Mercator", referido al marco geocéntrico nacional de Referencia MAGNA-SIRGAS, establecido mediante Resolución IGAC 370 de 2021.

El valor del área de terreno, construcciones anexas y cultivos y especies objeto de adquisición, es de **OCHO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL DOSCIENTOS OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$8.550.208)**. Lo anterior de conformidad con lo preceptuado en el informe de Avalúo Comercial Corporativo con Comité Técnico veintitrés (23) de septiembre de 2024, elaborado por la Corporación Lonjas Inmobiliarias de Avalúos de Colombia. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y artículo 37 de la Ley 1682 de 2013 modificada por el artículo 6 de la Ley 742 de 2014. Al respecto, se anexa al presente instrumento, copia del referido informe valuatorio, de conformidad con los parámetros y criterios establecidos en la normatividad vigente.

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

Conforme lo dispuesto en el artículo 25, de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10, de la

<sup>1</sup> En caso de que aplique – remitirse a la ficha y plano predial BLB 06-004



Ley 1882 de 2018, el/los propietario(s) o poseedor(es) regular(es) inscrito(s) del predio, cuenta(n) con un término de quince (15) días hábiles, contados a partir de la notificación de la presente Oferta Formal de Compra, para manifestar su voluntad de aceptarla o rechazarla.

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

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

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

Con posterioridad a la notificación de la presente Oferta Formal De Compra, se procederá a inscribir la misma, en el Folio de Matrícula Inmobiliaria; bajo esta perspectiva, el inmueble quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder cualquier tipo de licencia y/o autorización, así como tampoco podrá otorgar permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de adquisición; verbigracia de esta prohibición, los actos que contraríen estos mandatos legales, serán nulos de pleno derecho, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 13, Ley 9 de 1989.

Con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13, de la Ley 9 de 1989, artículo 61, de la Ley 388 de 1997 reglamentado por el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, y los artículos 25 y 37, de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6, de la Ley 1742 de 2014, se anexa al presente documento: (i) Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo con Comité Técnico, de fecha veintitrés (23) de septiembre de 2024, elaborado por la Corporación Lonjas Inmobiliarias de Avalúos de Colombia, documento que contiene la explicación y desarrollo de la metodología utilizada para la determinación del valor correspondiente al predio denominado internamente como BLB-06-004; ii) Ficha y plano predial del inmueble a adquirir, no objetado por el Interventor; iii) Portafolio inmobiliario;

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



BLB-OFC-277

y, iv) Compendio normativo del marco regulatorio, del procedimiento de adquisición de las áreas requeridas para la ejecución de obras públicas.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la Concesionaria Unión Vial Camino del Pacífico S.A.S., ubicada en la carrera 12 No. 35 sur 10, Guadalajara de Buga, Departamento Valle del Cauca, o contactarse al número telefónico 314 428 9512, o electrónicamente a los correos [cfpaz@sacyr.com](mailto:cfpaz@sacyr.com) y [ginima@sacyr.com](mailto:ginima@sacyr.com)

Agradeciendo la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

MIGUEL ANGEL  
ACOSTA OSIO

Firmado digitalmente por  
MIGUEL ANGEL ACOSTA  
OSIO  
Fecha: 2024.11.04  
10:31:46 -05'06'

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

Elaboró: C. Jaime  
Revisó: C. Paz  
Aprobó: E. Obando

Que el día siete 07 de noviembre de 2024, se envió Oficio de Citación **BLB-CIT-277**, del 29 de octubre de 2024, al inmueble objeto de adquisición predial, con número de guía RA502263405CO; a través de la empresa de mensajería certificada Servicios Postales Nacionales S.A, no obstante, no se logró llevar a cabo la entrega del mencionado documento.

Así las cosas, con el fin de comunicar a los titulares inscritos, herederos y/o terceros indeterminados que pudiesen ostentar interés al respecto del proceso de enajenación que se surte respecto del predio **BLB-06-004**, de conformidad con lo previsto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), en concordancia con el numeral 5.6. inciso (d) Capítulo V del Apéndice Técnico 7 “Gestión Predial” del Contrato de Concesión bajo esquema de APP No. 004 de 2022, se procede a realizar la notificación por aviso de la Oferta Formal de Compra mencionado y publicarlo en las páginas web [www.ani.gov.co](http://www.ani.gov.co) y [www.caminodelpacifico.com](http://www.caminodelpacifico.com); así como fijarlo, por el término de cinco (5) días, en la cartelera de la oficina de gestión predial, de la CONCESIONARIA UNIÓN VIAL CAMINO DEL PACÍFICO S.A.S., ubicada en la carrera 12 No. 35 sur 10, Quebradaseca, Guadalajara de Buga, Departamento del Valle del Cauca.

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

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

EL DIECINUEVE (19) DE MARZO DE 2025 A LAS 8.00 A.M.

DESEFIJADO EL VEINTISEIS (26) DE MARZO DE 2025 A LAS 6:00 P.M

ESTEBAN JOSE  Firmado digitalmente  
por ESTEBAN JOSE  
OBANDO MERA

---

**ESTEBAN JOSÉ OBANDO MERA.**

**Director Predial y de Reasentamientos.**

**CONCESIONARIA UNIÓN VIAL CAMINO DEL PACÍFICO S.A.S.**

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

Revisó: C. Paz .

Proyectó: C. Jaime .

## CONSTANCIA NOTIFICACIÓN POR AVISO.

De conformidad con los términos establecidos en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, en la fecha veintisiete (27) de marzo de 2025, siendo las 6:00 p.m., se notificó la Oferta Formal de Compra contenida en el Oficio **BLB-OFC-277**, al señor **RAFAEL HOYOS GALVEZ**, identificado con cédula de ciudadanía número 1.530.627, en calidad de titular inscrito del predio identificado internamente como **BLB-06-004**, y a herederos y/o terceros indeterminados que pudiesen ostentar interés, a través del Aviso 47 de fecha diecinueve (19) de marzo de 2025, llevando a cabo el proceso de publicación legal pertinente, en las páginas web [www.ani.gov.co](http://www.ani.gov.co) y [www.caminodelpacifico.com](http://www.caminodelpacifico.com), con fijación en la cartelera de la oficina de Gestión Predial de la **Concesionaria Unión Vial Camino del Pacífico S.A.S.**, ubicada en la carrera 12 No. 35 sur 10, Quebradaseca, Guadalajara de Buga, Departamento Valle del Cauca.

### EL NOTIFICADOR:



---

**CATALINA DEL MAR JAIME CAMACHO**

C.C. No. 1.054.227.040 de San Mateo, Boyacá.

T.P. 394.258 del C.S.J.

**Profesional jurídico predial.**

**Concesionaria Unión Vial Camino de Pacífico S.A.S.**

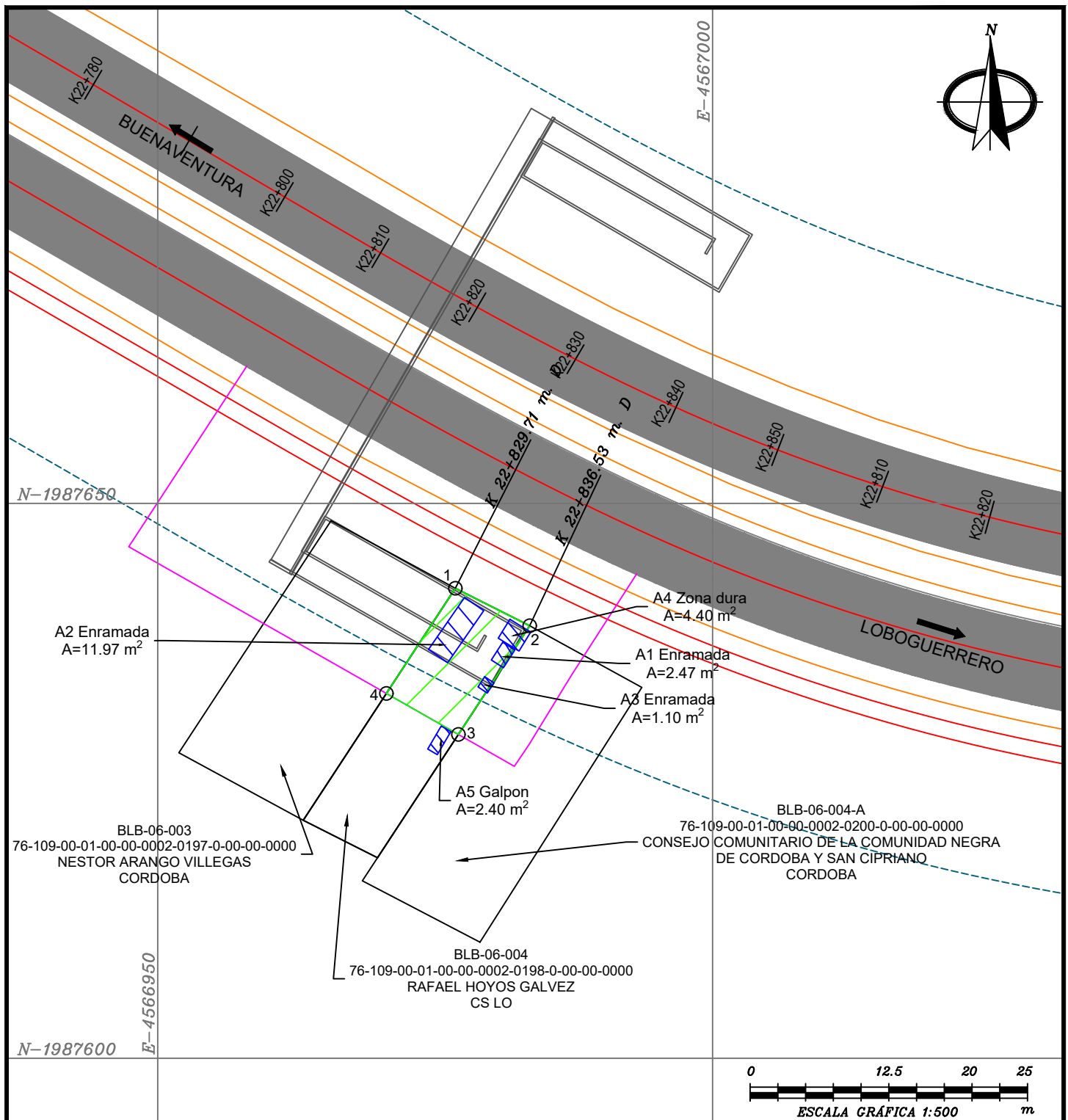
C.C.: Expediente Predial.

Revisó: C. Paz. 

Proyectó: C. Jaime 



[illegible]



CORREDOR BUENAVENTURA - LOBOGUERRERO - BUGA.

PR'S DE REFERENCIA: RUTA 4001  
ENTRE PR 22 AL PR 23



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

DISEÑO Y CALCULO:

**SACYR**  
CONCESIONES

PROPIETARIO:

RAFAEL HOYOS GALVEZ

## CUADRO DE AREAS

| AREA TOTAL:          | AREA REQUERIDA:      | AREA REMANENTE:     | AREA SOBRANTE:       | AREA CONST:         |
|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| 182.00m <sup>2</sup> | 85.88 m <sup>2</sup> | 0.00 m <sup>2</sup> | 96.12 m <sup>2</sup> | 0.00 m <sup>2</sup> |

FECHA ELAB.:

AGOSTO DE 2024

ESCALA:

1:500

TRAMO:

UNIDAD FUNCIONAL 6

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO:

BUENAVENTURA - VALLE DEL CAUCA

NUMERO PREDIAL NACIONAL.

76-109-00-01-00-00-0002-0198-0-00-00-0000

FICHA PREDIAL No.  
**BLB-06-004**

NOMBRE ARCHIVO:  
09 PLANO PREDIAL BLB-06-004.DWG

| CUADRO DE COORDENADAS |            |            |           |
|-----------------------|------------|------------|-----------|
| ID                    | NORTE      | ESTE       | DIST (m.) |
| 1                     | 1987642.35 | 4566976.82 | 7.50      |
| 2                     | 1987638.98 | 4566983.52 |           |
| 3                     | 1987629.18 | 4566977.09 | 11.72     |
| 4                     | 1987632.87 | 4566970.61 | 7.47      |
| 1                     | 1987642.35 | 4566976.82 | 11.33     |
| AREA REQUERIDA (m2):  |            |            | 85.88     |

| CORREDOR BUENAVENTURA - LOBOGUERRERO - BUGA.                                                                                                                                                                                                                                     |                 | PR'S DE REFERENCIA: RUTA 4001<br>ENTRE PR 22 AL PR 23                                                          |                | <b>CONVENCIONES</b><br>CARRIL VÍA PROYECTADA  LÍNEA DE COMPRA<br>EJE DE VÍA PROYECTADA  AREA REQUERIDA<br>EJE DE VÍA EXISTENTE  AREA CONSTRUIDA REQUERIDA<br>BERMA PROYECTADA  AREA REMANENTE<br>CALZADA VÍA EXISTENTE  AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS<br>CALZADA VÍA PROYECTADA  RONDA DE PROTECCION HIDRICA<br>LINEA DE CHAFLANES  CERCA<br>CONSTRUCCIONES EXISTENTES  LINDERO<br>CUERPOS DE AGUA  CULTIVOS<br>DERECHO DE VIA ACTUAL  DERECHO DE VIA PROYECTO |                 |                 |                |             |          |          |         |          |         |                                                  |  |                                                                                             |  |                                                                                                                                                                 |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|-------------|----------|----------|---------|----------|---------|--------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Unión Vial</b><br>Agencia Nacional de Infraestructura <b>Camino del Pacífico</b><br>Una Compañía de Sacyr Concesiones                                                                                                                                                         |                 | PROYECCIÓN CARTOGRAFICA:<br>SISTEMA DE REFERENCIA.<br>MAGNA-SIRGAS.<br>ORIGEN NACIONAL / CTM 12.<br>EPSG:9377. |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                 |                 |                |             |          |          |         |          |         |                                                  |  |                                                                                             |  |                                                                                                                                                                 |  |
| DISEÑO Y CALCULO:                                                                                                                                                                                                                                                                |                 | PROPIETARIO:<br>RAFAEL HOYOS GALVEZ                                                                            |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                 |                 |                |             |          |          |         |          |         |                                                  |  |                                                                                             |  |                                                                                                                                                                 |  |
| CUADRO DE AREAS<br><table border="1"> <tr> <th>AREA TOTAL:</th> <th>AREA REQUERIDA:</th> <th>AREA REMANENTE:</th> <th>AREA SOBRANTE:</th> <th>AREA CONST:</th> </tr> <tr> <td>182.00m²</td> <td>85.88 m²</td> <td>0.00 m²</td> <td>96.12 m²</td> <td>0.00 m²</td> </tr> </table> |                 |                                                                                                                |                | AREA TOTAL:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | AREA REQUERIDA: | AREA REMANENTE: | AREA SOBRANTE: | AREA CONST: | 182.00m² | 85.88 m² | 0.00 m² | 96.12 m² | 0.00 m² | FECHA ELAB.:<br>AGOSTO DE 2024<br>ESCALA:<br>N/A |  | TRAMO:<br>UNIDAD FUNCIONAL 6<br>MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO:<br>BUENAVENTURA - VALLE DEL CAUCA |  | NUMERO PREDIAL NACIONAL:<br>76-109-00-01-00-00-0002-0198-0-00-00-0000<br>FICHA PREDIAL No. <b>BLB-06-004</b> NOMBRE ARCHIVO:<br>09 PLANO PREDIAL BLB-06-004.DWG |  |
| AREA TOTAL:                                                                                                                                                                                                                                                                      | AREA REQUERIDA: | AREA REMANENTE:                                                                                                | AREA SOBRANTE: | AREA CONST:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |                 |                |             |          |          |         |          |         |                                                  |  |                                                                                             |  |                                                                                                                                                                 |  |
| 182.00m²                                                                                                                                                                                                                                                                         | 85.88 m²        | 0.00 m²                                                                                                        | 96.12 m²       | 0.00 m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |                 |                |             |          |          |         |          |         |                                                  |  |                                                                                             |  |                                                                                                                                                                 |  |



**AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO**

**PREDIO BLB-06-004**

**CLASE DE INMUEBLE: RURAL - LOTE DE TERRENO**

**DIRECCIÓN: CS LO**

**VEREDA: CORDOBA**

**MUNICIPIO: BUENAVENTURA**

**DEPARTAMENTO: VALLE DEL CAUCA**

**SOLICITANTE: CONCESIONARIA UNIÓN VIAL  
CAMINO DEL PACÍFICO**

**SEPTIEMBRE DE 2024**

**TABLA DE CONTENIDO**

- 1. INFORMACIÓN GENERAL**
  - 1.1. Solicitante**
  - 1.2. Tipo de inmueble**
  - 1.3. Tipo de avalúo**
  - 1.4. Marco Normativo**
  - 1.5. Departamento**
  - 1.6. Municipio**
  - 1.7. Vereda o Corregimiento**
  - 1.8. Dirección del inmueble**
  - 1.9. Abscisado de área Requerida**
  - 1.10. Uso Actual Del Inmueble**
  - 1.11. Uso Por Norma**
  - 1.12. Información Catastral**
  - 1.13. Fecha visita al predio**
  - 1.14. Fecha del informe de avalúo**
- 2. DOCUMENTOS**
- 3. INFORMACIÓN JURÍDICA**
  - 3.1. Propietario**
  - 3.2. Título de adquisición**
  - 3.3. Matrícula inmobiliaria**
  - 3.4. Observaciones jurídicas**
- 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**
  - 4.1. Delimitación del sector**
  - 4.2. Actividad predominante**
  - 4.3. Topografía**
  - 4.4. Características climáticas**
  - 4.5. Condiciones agrologicas**
  - 4.6. Servicios públicos**
  - 4.7. Servicios comunales**
  - 4.8. Vías de acceso y transporte**
- 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**
- 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**
  - 6.1. Ubicación**



- 6.2. Área del terreno
- 6.3. Linderos
- 6.4. Vías de acceso al predio
- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Unidades fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8. Características constructivas
- 6.9. Anexos, otras construcciones
- 6.10. Cultivos y especies
- 
- 7. MÉTODOS VALUATORIOS
- 
- 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
  - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
  - 8.2. Depuración del mercado
- 
- 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
  - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)
- 
- 10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
  - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
  - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
  - 10.3. Ejercicios Residuales
  - 10.4. Servidumbres
  - 10.5. Zonas de protección
- 
- 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS
  - 11.1. Costos de reposición
  - 11.2. Depreciación (Fitto y Corvinni)
- 
- 12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
  - 12.1. Soportes de valores de cultivos y especies
- 
- 13. CONSIDERACIONES GENERALES
- 
- 14. RESULTADO DE AVALÚO
- 
- 15. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. SOLICITANTE:** Concesionaria Unión Vial Camino Del Pacífico, el veintisiete (27) de agosto de 2024.
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE:** Rural - 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 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. DEPARTAMENTO:** Valle del Cauca.
- 1.6. MUNICIPIO:** Buenaventura.
- 1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO:** Córdoba
- 1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** CS LO.
- 1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial 22+829.71 Km D y abscisa final 22+836.53 Km D.
- 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Lote.
- 1.11. USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal de Buenaventura – Valle Del Cauca, la clasificación del predio es Residencial Rural.
- 1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

|                                  |                                           |
|----------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Cedula. Catastral actual</b>  | 76-109-00-01-00-00-0002-0198-0-00-00-0000 |
| <b>Área de terreno</b>           | 0 Ha 320.00m2                             |
| <b>Área de construcción</b>      | 0.0m2                                     |
| <b>Avalúo Catastral Año 2024</b> | \$2.818.000                               |

Fuente: Certificado Catastral Nacional IGAC (Ver anexo 5.2).

**1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 11 de septiembre de 2024.

**1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 23 de septiembre de 2024.

**2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Ficha Predial del PREDIO BLB-06-004.
- Estudio de títulos del PREDIO BLB-06-004.

**DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Estudio de títulos de PREDIO BLB-06-004.
- Certificado Catastral IGAC.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:**

- RAFAEL HOYOS GALVEZ C.C. 1.530.627

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:**

- Resolución 00865 del 30 DE ABRIL DE 1991, Expedida por el Instituto colombiano de la Reforma Agraria Regional Cauca. (Adjudicación de Baldíos).

**3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 372-19791 oficina de registro de instrumentos públicos de Buenaventura.

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 372-19791 sobre el inmueble en la actualidad no se encuentran registrados gravámenes, limitaciones al dominio y/o medidas cautelares:

**Fuente:** Estudio de títulos del predio BLB-06-004.

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

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El predio está ubicado en la vereda Córdoba del municipio de Buenaventura que se ubica geográficamente al oriente del perímetro urbano de municipio de Buenaventura, que limita al norte Bajo Calima, al occidente con la bahía de buenaventura y al sur con el municipio de Buenaventura.

### LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE BUENAVENTURA– VALLE DEL CAUCA



Fuente: Google Maps, Consulta: 23 de septiembre de 2024,  
<https://www.google.com/maps/place/Buenaventura+Valle+del+Cauca>

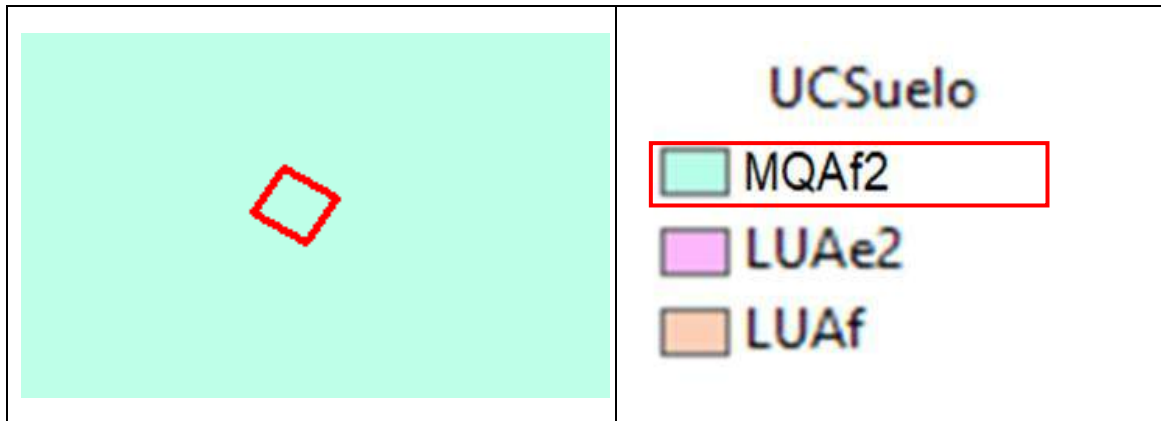
- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el municipio su desarrollo económico depende principalmente de las actividades portuarias, turismo, pesca, explotación de madera y desarrollo de la explotación agrícola.<sup>1</sup>
- 4.3. TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía ondulada con pendientes entre 8-25%.
- 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se localiza el predio objeto de estudio, se ubica en un piso térmico cálido húmedo. La temperatura promedio del municipio de Buenaventura es de 28 °C y una altura promedio de 7 m.s.n.m. <sup>2</sup>
- 4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MQAf2, y cuenta con las siguientes características:

| TIPO DE SUELOS | PISO CLIMA      | LITOLOGÍA                         | TAXONOMÍA                                             | CARACTERÍSTICAS SUELOS                                                                   | EROSIÓN |
|----------------|-----------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| MQAf2          | Templado Húmedo | Cenizas volcánicas y rocas ígneas | Typic Dystrudepts, Typic Hapludands, Typic Fulvudands | Suelos Profundos, textura fina, fuertemente ácido, bien drenado údico y baja saturación. | 2       |

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

<sup>1</sup> Página Alcaldía de Buenaventura <https://www.Buenaventura.gov.co/mapas-459241/division-veredal>

<sup>2</sup> Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento del Valle. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C. , 1994.



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

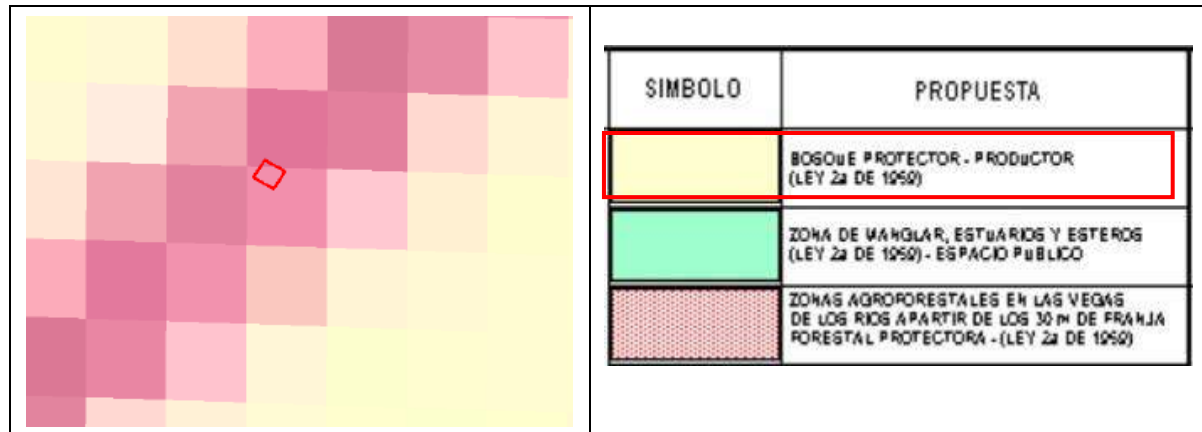
**4.7. SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Buenaventura.

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

## 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

**5.1. NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Buenaventura – Valle del Cauca, aprobado mediante el acuerdo 03 de 2001 “Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Buenaventura” y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura del municipio de Buenaventura, el predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como suelo Rural el cual tiene asignado el uso normativo Residencial Rural. No obstante, al verificar el cruce cartográfico del PBOT vigente del municipio de Buenaventura, se

evidencia que la franja requerida se encuentra en el uso normativo Bosque protector productor (Ver anexo 15.3 – Certificación uso del suelo).



**Fuente:** Plano Usos del suelo - secretaria de Planeación e Infraestructura Municipal de Buenaventura.

De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Buenaventura, se establece lo siguiente:

| PRINCIPAL                                                                | CONDICIONADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | PROHIBIDO                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| USO PRINCIPAL- Para los bosques productor protector: Conservación activa | USO COMPATIBLE: Ecoturismo, viveros aprovechamiento y transformación primaria de productos forestales, aprovechamiento de productos secundarios del bosque investigación, aprovechamientos domésticos. revegetalización y reforestación Los aprovechamientos comerciales forestales estarían sujetos a las determinaciones de las autoridades ambiental y supeditados al estatuto de bosques y flora silvestre del Valle del Cauca en armonía con las disposiciones de la Ley 70 de y sus Decretos reglamentarios 1993 | USOS NO PERMITIDOS: Establecimientos, residenciales, urbanizaciones multifamiliares establecimientos especiales clase 1 y establecimientos industriales |

**Fuente:** POT - Municipio de Buenaventura – Valle del Cauca.

## 6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda Córdoba del municipio de Buenaventura, el cual se accede mediante la vía Buga - Buenaventura, al nororiente del perímetro urbano del Municipio de Buenaventura – Valle Del Cauca.





**Fuente:** Google Earth, Consulta: 20 de septiembre- de 2024.

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

|                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| ÁREA TOTAL TERRENO:              | 182.00 m <sup>2</sup> |
| ÁREA REQUERIDA:                  | 85.88 m <sup>2</sup>  |
| ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE: | 0.00 m <sup>2</sup>   |
| ÁREA SOBRANTE                    | 96.12 m <sup>2</sup>  |
| ÁREA TOTAL REQUERIDA:            | 85.88 m <sup>2</sup>  |

**Fuente:** Ficha predial BLB-06-004.

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

| LINDEROS  | LONGITUD | COLINDANTES                                                                                                           |
|-----------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NORTE     | 7.50 m   | VÍA BUENAVENTURA - LOBOGUERRERO (4001) (1 A 2)                                                                        |
| SUR       | 7.47 m   | RAFAEL HOYOS GALVEZ (3 A 4)                                                                                           |
| ORIENTE   | 11.72 m  | CONSEJO COMUNITARIO DE LA COMUNIDAD NEGRA DE CORDOBA Y SAN CIPRIANO 76-109-00-01-00-00-0002 0200-0-00-00-0000 (2 A 3) |
| OCCIDENTE | 11.33 m  | NESTOR ARANGO VILLEGAS (4 A 1)                                                                                        |

**Fuente:** Ficha predial BLB-06-004.

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

**6.5. SERVICIOS PÚBLICOS:** De acuerdo con la visita de campo se verificó que la franja objeto de avalúo no cuenta con acometidas de servicios públicos básicos.

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

| UNIDAD FISIOTRÁFICA | ÁREA (m2) | TOPOGRAFÍA     | USO ACTUAL | NORMA                      |
|---------------------|-----------|----------------|------------|----------------------------|
| 1                   | 85.88     | Ondulada 8-25% | Lote       | Bosque productor protector |

**6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

**6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

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

| CONSTRUCCIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | CANTIDAD | MEDIDA | EDAD APROXIMADA (AÑOS) | ESTADO DE CONSERVACIÓN | VIDA UTIL (AÑOS) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------|------------------------|------------------------|------------------|
| CA1- Enramada (h1.50m), estructura en listones de madera de sección (0.08m x 0.08m), cubierta en lona soportada sobre cercha en carpintería de madera con listones de (0.08m x 0.02m), contiene sobrepiso en tabla (h0.55m) e incluye cerramiento parcial en parte frontal, trasera y lateral derecha en madera con altura (0.35m) | 2.47     | m2     | 6                      | Bueno / Regular        | 30               |
| CA2 - Enramada (h1.90m), estructura con listones de madera de sección (0.08m x 0.08m), cubierta en polisombra y piso en tierra.                                                                                                                                                                                                    | 11.97    | m2     | 6                      | Bueno / Regular        | 30               |
| CA3 - Enramada (h1.70m), estructura con listones en madera de sección (d0.10m), cubierta en teja de zinc soportada en estructura, piso en tierra.                                                                                                                                                                                  | 1.10     | m2     | 6                      | Bueno / Regular        | 50               |
| CA4 - Zona dura en placa de concreto de espesor (0.05m).                                                                                                                                                                                                                                                                           | 4.40     | m2     | 6                      | Bueno / Regular        | 50               |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |    |   |                 |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----|---|-----------------|----|
| CA5 - Galpón (h1.90m), estructura con listones en madera de sección (d0.10m), cubierta en teja de zinc soportada sobre listones en madera de sección (d0.05m), contiene cerramiento en polisombra, e incluye reja de acceso en carpintería metálica con tubo cuadrado de (1) y revestida con polisombra. | 2.40 | m2 | 6 | Bueno / Regular | 50 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----|---|-----------------|----|

**6.10. CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta los siguientes cultivos y/o especies:

| CULTIVO Y/O ESPECIE | CANTIDAD | UNIDAD |
|---------------------|----------|--------|
| Planta de Papaya    | 1        | und    |

Fuente: Ficha predial BLB-06-004.

## 7. MÉTODO DE AVALÚO

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

### 7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

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

### 7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

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

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

## 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

### 8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

#### Unidad fisiográfica 1

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo Bosque productor Protector se encontró las siguientes ofertas:

| ESTUDIO DE MERCADO |                      |                 |                       |               |                    |                     |                   |                      |
|--------------------|----------------------|-----------------|-----------------------|---------------|--------------------|---------------------|-------------------|----------------------|
| ÍTEM               | TEL CONTACTO         | NOMBRE CONTACTO | UBICACIÓN - MUNICIPIO | SECTOR        | DIRECCIÓN - NOMBRE | VALOR OFERTA        | ÁREA TERRENO (ha) | ÁREA ADECUACIÓN (M2) |
| 1                  | 3175768113           | Joshua          | Buenaventura          | Via Aguadulce | Via Aguadulce      | \$ 1.800.000.000,00 | 6,0000            | 0,00                 |
| 2                  | 3104462086           | Gerardo         | Buenaventura          | Cordoba       | Cordoba            | \$ 1.200.000.000,00 | 3,9000            | 0,00                 |
| 3                  | Facebook marketplace | Hellen Mosquera | Buenaventura          | Citronela     | Citronela          | \$ 20.000.000,00    | 0,0253            | 253,00               |

### 8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

#### Unidad fisiográfica 1

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

| ESTUDIO DE MERCADO       |                       |                 |                       |               |                    |                   |                           |                  |           |                   |                |            |              |
|--------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|---------------|--------------------|-------------------|---------------------------|------------------|-----------|-------------------|----------------|------------|--------------|
| ÍTEM                     | TEL CONTACTO          | NOMBRE CONTACTO | UBICACIÓN - MUNICIPIO | SECTOR        | DIRECCIÓN - NOMBRE | VALOR OFERTA      | PORCENTAJE DE NEGOCIACIÓN | VALOR AJUSTADO   | TERRENO   |                   | CONSTRUCCIONES |            |              |
|                          |                       |                 |                       |               |                    |                   |                           |                  | ÁREA (ha) | VALOR (m2)        | ÁREA (m2)      | VALOR / m2 | VALOR TOTAL  |
| 1                        | 3175768113            | Joshua          | Buenaventura          | Vía Aguadulce | Vía Aguadulce      | \$ 1.800.000.000  | 3%                        | \$ 1.746.000.000 | 6,0000    | 291.000.000       | 0,00           | \$ -       | \$ -         |
| 2                        | 3104462086            | Gerardo         | Buenaventura          | Cordoba       | Cordoba            | \$ 1.200.000.000  | 3%                        | \$ 1.164.000.000 | 3,9000    | 298.461.538       | 0,00           | \$ -       | \$ -         |
| 3                        | Facebook market place | Hellen Mosquera | Buenaventura          | Citronela     | Citronela          | \$ 20.000.000     | 10%                       | \$ 18.000.000    | 0,0253    | 331.462.451       | 253,00         | \$ 38.000  | \$ 9.614.000 |
| MEDIA ARITMETICA         |                       |                 |                       |               |                    | \$ 306.974.663,02 |                           |                  |           |                   |                |            |              |
| DESVIACION ESTÁNDAR      |                       |                 |                       |               |                    | 21.532.706,39     |                           | LÍMITE SUPERIOR  |           | \$ 328.507.369,40 |                |            |              |
| COEFICIENTE DE VARIACIÓN |                       |                 |                       |               |                    | 7,01%             |                           | LÍMITE INFERIOR  |           | \$ 285.441.956,63 |                |            |              |
| VALOR ADOPTADO / m2      |                       |                 |                       |               |                    | \$306.975.000     |                           |                  |           |                   |                |            |              |

## 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.

## 10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

### 10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

#### Unidad fisiográfica 1

| ESTUDIO DE MERCADO  |                 |                    |                  |
|---------------------|-----------------|--------------------|------------------|
| ÍTEM                | SECTOR - VEREDA | DIRECCIÓN - NOMBRE | VALOR TERRENO/m2 |
| 1                   | Via Aguadulce   | Via Aguadulce      | \$ 291.000.000   |
| 2                   | Cordoba         | Cordoba            | \$ 298.461.538   |
| 3                   | Citronela       | Citronela          | \$ 331.462.451   |
| PROMEDIO            |                 |                    | \$ 306.974.663   |
| DESVIACIÓN ESTÁNDAR |                 |                    | 21.532.706       |
| COEF DE VARIACIÓN   |                 |                    | 7,01%            |
| LÍMITE SUPERIOR     |                 |                    | \$ 328.507.369   |
| LÍMITE INFERIOR     |                 |                    | \$ 285.441.957   |

Es de considerar que, en el inmueble objeto de avalúo comercial, el destino actual es vivienda rural campesina, por lo cual se han adelantado actividades de adecuación al terreno para desempeñar dicho uso, las cuales se encuentran cuantificadas en \$ 26.000 por metro cuadrado de terreno, de conformidad con el soporte que se presenta a continuación:

| COSTOS DE ADECUACIÓN LOTE RURAL                 |                                                           |     |             |                 |                   |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----|-------------|-----------------|-------------------|
| ITEM                                            | DESCRIPCIÓN                                               | UND | CANT.       | VR. UNITARIO    | VR. TOTAL         |
| <b>1</b>                                        | <b>PRELIMINARES</b>                                       |     |             |                 |                   |
| 1.1                                             | Campamento 9 m2                                           | un  | 1           | \$ 1.055.381,00 | \$ 1.055.381,00   |
| 1.2                                             | Excavaciones a mano de zanjas                             | m3  | 1000        | \$ 28.315,00    | \$ 28.315.000,00  |
| 1.3                                             | Localización - Trazado y Replanteo                        | m2  | 10000       | \$ 3.842,00     | \$ 38.420.000,00  |
| 1.4                                             | Descapote                                                 | m2  | 10000       | \$ 10.110,00    | \$ 101.100.000,00 |
| Valor total Item                                |                                                           |     |             |                 | \$ 168.890.381,00 |
| <b>2</b>                                        | <b>CIMENTACIÓN Y VIAS</b>                                 |     |             |                 |                   |
| 2.1                                             | Base granular mejorada con cal                            | m3  | 100         | \$ 102.235,00   | \$ 10.223.500,00  |
| Valor total Item                                |                                                           |     |             |                 | \$ 10.223.500,00  |
| <b>3</b>                                        | <b>REDES DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO</b>                |     |             |                 |                   |
| 3.1                                             | Relleno de material en sitio                              | m3  | 750         | \$ 33.530,00    | \$ 25.147.500,00  |
| 3.2                                             | tubería PVC unión mecánica 4 RDE 32,5                     | ml  | 600         | \$ 32.383,00    | \$ 19.429.800,00  |
| 3.3                                             | válvula compuerta elástica 6"                             | und | 1           | \$ 556.420,00   | \$ 556.420,00     |
| Valor total Item                                |                                                           |     |             |                 | \$ 45.133.720,00  |
| <b>4</b>                                        | <b>REDES DE ENERGIA ELECTRICA</b>                         |     |             |                 |                   |
| 4.1                                             | Acom. Aerea bt cable antif-ae 220-10-INCA 351 IOSE 9A15KW | und | 1           | \$ 1.772.201,00 | \$ 1.772.201,00   |
| Valor total Item                                |                                                           |     |             |                 | \$ 1.772.201,00   |
| TOTAL ITEM                                      |                                                           |     |             |                 | \$ 226.019.802,00 |
| <b>ANALISIS DE ADECUACIONES PREDIOS RURALES</b> |                                                           |     | <b>ITEM</b> | <b>VALOR</b>    |                   |
| Administración (A)                              |                                                           |     | 5%          | \$              | 11.300.990,10     |
| Imprevistos (I)                                 |                                                           |     | 3%          | \$              | 6.780.594,06      |
| Utilidad (U)                                    |                                                           |     | 7%          | \$              | 15.821.386,14     |
| TOTAL AIU                                       |                                                           |     | 15%         | \$              | 33.902.970,30     |
| IVA Sobre utilidad                              |                                                           |     | 19%         | \$              | 3.006.063,37      |
| Valor total costos directos y AIU               |                                                           |     | N/A         | \$              | 262.928.835,67    |
| Valor total m2 adecuación                       |                                                           |     | 10000       | \$              | 26.292,88         |
| Valor total m2 adoptado                         |                                                           |     | 10000       | \$              | 26.000,00         |

| UNIDAD DESCRIPCIÓN                              | UNIDAD         | VALOR            |
|-------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Valor Unidad Fisiográfica                       | M <sup>2</sup> | \$ 30.700        |
| Adecuación Al Terreno                           | M <sup>2</sup> | \$ 26.000        |
| <b>Valor final adaptado para terreno por m2</b> |                | <b>\$ 56.700</b> |

## 10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

### Unidad fisiográfica 1

**Oferta 1:** Lote ubicado en sector gamboa cerca del terminal portuario de Aguadulce, ubicado sobre la vía que conduce a aguadulce, con vegetación nativa, sin construcciones.



**Oferta 2:** Lote ubicado en sector de Córdoba, con vegetación nativa, sin construcciones.

**Oferta 3:** Lote ubicado en sector de Citronela, con vegetación nativa, sin construcciones, cuenta con una adecuación de terreno.

### 10.3. SERVIDUMBRES

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

### 10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

La franja objeto de avalúo presenta zona de protección en la totalidad del área de terreno requerida.

## 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

### 11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

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

### 11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

En el área a intervenir no se encuentran construcciones principales objeto de avalúo.

### 11.3. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI CONSTRUCCIONES ANEXAS

En el área a intervenir se encuentran las siguientes construcciones anexas objeto de avalúo:

| ÍTEM | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL   | VALOR ADOPTADO |
|------|------|-----------|-------------------|------------------------|--------------|------------------|------------------|---------------|----------------|
| CA1  | 6    | 30        | 20,00%            | 2,5                    | 19,11%       | \$ 401.373,34    | \$ 76.697,63     | \$ 324.675,71 | \$ 324.700     |
| CA2  | 6    | 30        | 20,00%            | 2,5                    | 19,11%       | \$ 129.643,05    | \$ 24.773,23     | \$ 104.869,82 | \$ 104.900     |
| CA3  | 6    | 50        | 12,00%            | 2,5                    | 14,27%       | \$ 306.405,84    | \$ 43.713,08     | \$ 262.692,76 | \$ 262.700     |
| CA4  | 6    | 50        | 12,00%            | 2,5                    | 14,27%       | \$ 169.100,16    | \$ 24.124,51     | \$ 144.975,65 | \$ 145.000     |
| CA5  | 6    | 50        | 12,00%            | 2,5                    | 14,27%       | \$ 322.699,96    | \$ 46.037,67     | \$ 276.662,29 | \$ 276.700     |

## 12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

### 12.1. SOPORTES DE VALORE DE CULTIVOS Y ESPECIES

En el área a intervenir se encuentran los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

| CULTIVOS / ESPECIES          | CANTIDAD | UNIDAD | VALOR UNITARIO | SUBTOTAL  |
|------------------------------|----------|--------|----------------|-----------|
| Planta de papaya             | 1        | und    | \$ 32.100      | \$ 32.100 |
| TOTAL DE CULTIVOS / ESPECIES |          |        |                | \$ 32.100 |

## 13. CONSIDERACIONES GENERALES

- Al predio objeto de avalúo se accede por la vía nacional que comunica los municipios de Buenaventura y Buga, la cual se encuentra pavimentada, en buen estado de conservación y con una calzada en cada sentido.
- El predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como suelo rural el cual tiene asignado el uso normativo Bosuq eproductor protector .
- Al momento de la inspección del predio se encontró que su uso actual es Lote.
- El predio presenta una topografía ondulada con pendientes entre 8-25%.
- La franja objeto de avalúo no presenta zonas de servidumbres en el área de terreno requerida.
- El predio objeto de avalúo presenta zonas de protección en la totalidad del área de terreno requerida.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1170/2015 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos 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.

**14. RESULTADO DE AVALÚO**

| DESCRIPCIÓN                        | UNIDAD | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL           |
|------------------------------------|--------|-----------|----------------|---------------------|
| <b>TERRENO</b>                     |        |           |                |                     |
| UF1                                | m2     | 85,88     | \$ 56.700      | \$ 4.869.396        |
| <b>TOTAL TERENO</b>                |        |           |                | <b>\$ 4.869.396</b> |
| <b>CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>  |        |           |                |                     |
| CA1                                | m2     | 2,47      | \$ 324.700     | \$ 802.009          |
| CA2                                | m2     | 11,97     | \$ 104.900     | \$ 1.255.653        |
| CA3                                | m2     | 1,1       | \$ 262.700     | \$ 288.970          |
| CA4                                | m2     | 4,4       | \$ 145.000     | \$ 638.000          |
| CA5                                | m2     | 2,4       | \$ 276.700     | \$ 664.080          |
| <b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b> |        |           |                | <b>\$ 3.648.712</b> |
| <b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b> |        |           |                | <b>\$ 32.100</b>    |
| <b>TOTAL</b>                       |        |           |                | <b>\$ 8.550.208</b> |

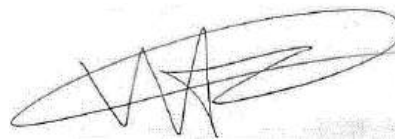
**TOTAL AVALÚO: OCHO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL DOSCIENTOS OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 8.550.208).**

Bogotá, D.C., 23 de septiembre de 2024.

Cordialmente,



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



**WILLIAM CASTAÑEDA**  
Miembro Comité  
RAA AVAL-1023963942

**14.1. RESULTADO DE AVALÚO DEL PROPIETARIO**

| DESCRIPCIÓN                        | UNIDAD | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL           |
|------------------------------------|--------|-----------|----------------|---------------------|
| <b>TERRENO</b>                     |        |           |                |                     |
| UF1                                | m2     | 85,88     | \$ 56.700      | \$ 4.869.396        |
| <b>TOTAL TERENO</b>                |        |           |                | <b>\$ 4.869.396</b> |
| <b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b> |        |           |                | <b>\$ 32.100</b>    |
| <b>TOTAL</b>                       |        |           |                | <b>\$ 4.901.496</b> |

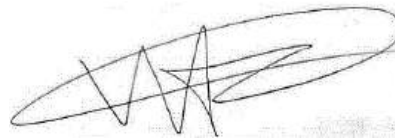
**TOTAL AVALÚO: CUATRO MILLONES NOVECIENTOS UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 4.901.496).**

Bogotá, D.C., 23 de septiembre de 2024.

Cordialmente,



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



**WILLIAM CASTAÑEDA**  
Miembro Comité  
RAA AVAL-1023963942

**14.2. RESULTADO DE AVALÚO DE LAS MEJORAS QUE EL SEÑOR CARLOS AUGUSTO GOMEZ CON C.C. 16.946.480 MANIFIESTA SER EL PROPIETARIO DE:**

| DESCRIPCIÓN                 | UNIDAD | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL    |
|-----------------------------|--------|-----------|----------------|--------------|
| CONSTRUCCIONES PRINCIPALES  |        |           |                |              |
| CA1                         | m2     | 2,47      | \$ 324.700     | \$ 802.009   |
| CA2                         | m2     | 11,97     | \$ 104.900     | \$ 1.255.653 |
| CA3                         | m2     | 1,1       | \$ 262.700     | \$ 288.970   |
| CA4                         | m2     | 4,4       | \$ 145.000     | \$ 638.000   |
| CA5                         | m2     | 2,4       | \$ 276.700     | \$ 664.080   |
| TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS |        |           |                | \$ 3.648.712 |
|                             |        |           |                |              |
|                             |        |           |                |              |
|                             |        |           |                |              |
|                             |        |           |                |              |
|                             |        |           |                |              |

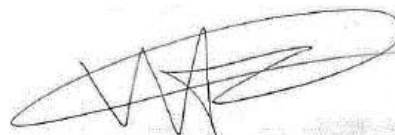
**TOTAL AVALÚO: TRES MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS DOCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 3.648.712).**

Bogotá, D.C., 23 de septiembre de 2024.

Cordialmente,



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



**WILLIAM CASTAÑEDA**  
Miembro Comité  
RAA AVAL-1023963942

## 15. DOCUMENTOS ANEXOS

### 15.1 ANEXO FOTOGRÁFICO

#### ENTORNO



#### CONSTRUCCIONES ANEXAS

CA1



CA2



CA3



CA4





**CA5**



**CULTIVOS Y/O ESPECIES**





## 15.2 CONSULTA CATASTRAL



## CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 5457-662307-45517-0  
FECHA: 23 /abril/2024

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: RAFAEL HOYOS GALVES identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 1530627 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

**INFORMACIÓN FÍSICA**  
DEPARTAMENTO:76-VALLE  
MUNICIPIO:109-BUENAVENTURA  
NÚMERO PREDIAL:00-01-00-00-0002-0198-0-00-00-0000  
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-01-0002-0198-000  
DIRECCIÓN:CS LO  
MATRÍCULA:372-12791  
ÁREA TERRENO:0 Ha 320.00m<sup>2</sup>  
ÁREA CONSTRUIDA:35.0 m<sup>2</sup>

**INFORMACIÓN ECONÓMICA**  
AVALUO:\$ 2,818,000

| INFORMACIÓN JURÍDICA   |                            |                      |                     |
|------------------------|----------------------------|----------------------|---------------------|
| NÚMERO DE PROPIETARIO  | NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS | TIPO DE DOCUMENTO    | NÚMERO DE DOCUMENTO |
| 1                      | RAFAEL HOYOS GALVES        | CÉDULA DE CIUDADANÍA | 1530627             |
| TOTAL DE PROPIETARIOS: |                            |                      | 1                   |

El presente certificado se expide para **A SOLICITUD DEL INTERESADO.**

Maria Alejandra Ferreira Hernandez  
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

## NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Calima, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Gumbre, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Trujillo, Tulúa, Versalles, Yumbo y Jamundí del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Alibón, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bituima, Cachipay, Cáqueza, Cajica, Carmen De Carupa, Chaguaní, Chipaque, Cucunuba, Cota, Cogua, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fómeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Girardot, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Guacheta, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaíma, Nocaíma, Venecia, Páime, Pandá, Paratebueno, Pasca, Puli, Quebradagrande, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Sesquile, Silvania, Soacha, Sopo, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibritá, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Ubague, Une, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopí, Zipacón y Zipaquirá, Villavicencio del departamento de Meta, Sincolejo del Departamento de Sucre, los municipios de Cúcuta, Abrego, Bucarasica, Cáchira, Convención, El Carmen, El Tárro, Hacari, La Playa, San Calisto, Sardinata y Teorama del Departamento de Norte de Santander, Manizales- Caldas, los municipios de Neiva y Garzón del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda, Ibagué - Tolima, Cartagena de Indias - Bolívar, Medio Baudó del Departamento de Chocó, Armenia del Departamento de Quindío, municipios de Sahagún y Montería del Departamento Córdoba, los municipios de Valledupar, Río de Oro y Chiriguana del Departamento de Cesar, los municipios de Málaga y Barrancabermeja del departamento de Santander, los municipios de Sabanalarga y Soledad del Departamento del Atlántico, el municipio de Florencia -Caquetá, los municipios de Tunja y Chiquinquirá del Departamento de Boyacá al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: [contactenos@igac.gov.co](mailto:contactenos@igac.gov.co).

Página 1 de 1

### 15.3 CERTIFICADO USO DEL SUELO

|                                                                                   |  |                                                                 |  |                     |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------|--|---------------------|--|
|  |  | <b>ALCALDIA MUNICIPAL DE BUENAVENTURA</b><br>NIT. 890.399.045-3 |  | <b>NORMA URBANA</b> |  |
| <b>OFICINA DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b>                           |  | <b>CERTIFICADO DE USOS No. 253</b>                              |  |                     |  |

|                                                |  |                                                      |  |                                |  |
|------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------|--|--------------------------------|--|
| <b>001 - NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL USUARIO</b> |  |                                                      |  |                                |  |
| <b>UNION VIAL</b><br>Primer Apellido           |  | <b>CAMINO</b><br>Segundo Apellido                    |  | <b>DEL PACIFICO</b><br>Nombres |  |
| C.C. o NIT No. <b>901621257</b>                |  | DE: <b>76-109-00-01-00-00-0002-0198-0-00-00-0000</b> |  |                                |  |

|                                   |         |          |             |        |                |
|-----------------------------------|---------|----------|-------------|--------|----------------|
| <b>002 - DIRECCIÓN DEL PREDIO</b> |         |          |             |        |                |
| Calle                             | Carrera | Diagonal | Transversal | Número | Vereda         |
|                                   |         |          |             |        | <b>CORDOBA</b> |

|                                      |                                       |                                       |                                              |  |  |
|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------|--|--|
| <b>003 - CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b> |                                       |                                       |                                              |  |  |
| 1- <input type="checkbox"/> Urbano   | 2- <input type="checkbox"/> Suburbano | 3- <input type="checkbox"/> Expansión | 4- <input checked="" type="checkbox"/> Rural |  |  |

|                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|
| <b>004 - CONFORME AL ACUERDO No. 003 DE MAYO DEL 2001 (PLANE ORDENAMIENTO TERRITORIAL)</b><br>EL PREDIO ESTÁ UBICADO EN:                                                                                    |  |  |  |  |  |
| 1- Zona residencial <b>RESIDENCIAL RURAL</b><br>2- Zona múltiple<br>3- Zona institucional<br>4- Zona especial<br>5- Zona de abastecimiento y depósito<br>6- Zona industrial<br>7- Zona de estudio y reserva |  |  |  |  |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|
| <b>005 - OBSERVACIONES</b><br>ART. 256                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |  |  |
| USOS PRINCIPALES: Vivienda, comercial de pequeña escala, de insumos agropecuarios y de grandes tiendas, dotación administrativa, de seguridad, cultivos o sagradas, de educación, de salud, asistenciales, recreación pasiva y activa, encuentro comunitario.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |  |  |
| USOS COMPATIBLES: Servicios hoteleros, servicios de alimentación, equipamientos colectivos, ecoturismo, servicios para automotores. Sin que con ellos altere los usos culturales y acentrales dados por la comunidad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |  |  |
| USOS NO COMPATIBLES: Se prohíben los usos dentro de las áreas de actividad residencial de todas aquellas actividades pecuarias como porquerizas, gallineros, pesebreras y demás actividades en escala media y gran escala que ocasionen impactos ambientales sobre la calidad de vida de la población. Así como los usos para el emplazamiento de infraestructuras para el acopio de combustibles, servicios de automotores las cuales estarán condicionadas a las normas ambientales y sanitarias vigentes, y las determinadas por los Consejos Comunitarios y las autoridades indígenas. |  |  |  |  |  |

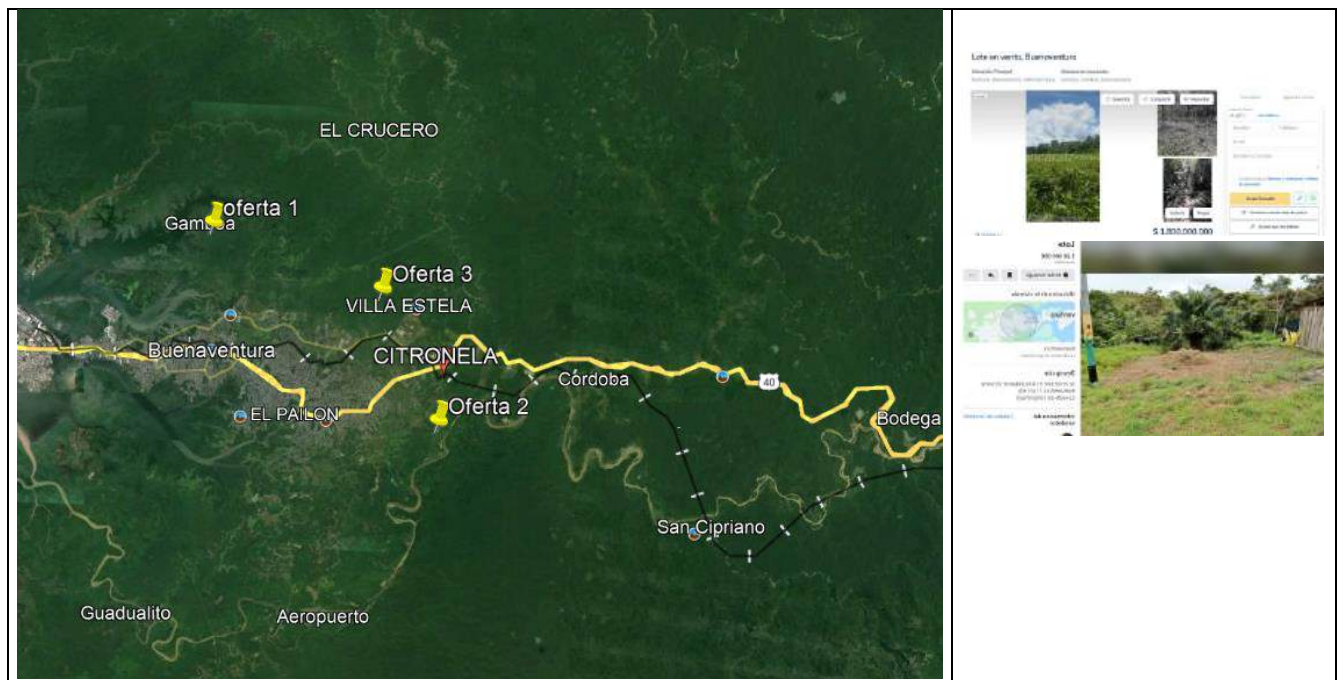
  

|                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                 |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Aprobado por: <br>Juan Carlos Lopez Trigue<br>Coordinador grupo Planif. Territorial | VoBo: <br>Juan Carlos Lopez Trigue<br>Director de Planeación | Fecha<br><b>15/04/2024</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|

NOTA: El certificado de uso del suelo emitido por la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial de Buenaventura, es solo una información simple que no autoriza el funcionamiento ni crea obligaciones ni derechos especiales al petionario.

## 15.4 PUNTOS DE INVESTIGACION DEL ESTUDIO DE MERCADO

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



## 15.5 PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

| CA1: Enramada (h1.50m), estructura en listones de madera de sección (0.08m x 0.08m), cubierta en lona soportada sobre cercha en carpintería de madera con listones de (0.08m x 0.02m), contiene sobrepiso en tabla (h0.55m) e incluye cerramiento parcial en parte frontal, trasera y lateral derecha en madera con altura (0.35m). |        |          |              |                    |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|--------------|--------------------|----------------------|
| Desglose del ítem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | unidad | cantidad | valor unit   | Fuente             | Valor por APU        |
| <b>PRELIMINARES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |          |              |                    |                      |
| Replanteo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | m2     | 2,47     | \$ 14.078,00 | Construdata ed 212 | \$ 34.772,66         |
| Excavación manual profundidad de 1 a 2 m                                                                                                                                                                                                                                                                                            | m3     | 0,49     | \$ 37.671,00 | Construdata ed 212 | \$ 18.458,79         |
| <b>ENRAMADA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |          |              |                    |                      |
| Piso en tablas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | m2     | 2,47     | \$ 45.803,00 | Construdata ed 212 | \$ 113.133,41        |
| Cubierta en Teja de Zinc                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | m2     | 2,47     | \$ 57.490,00 | Construdata ed 212 | \$ 142.000,30        |
| Estructura en madera para teja                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | m2     | 2,47     | \$ 61.406,00 | Construdata ed 212 | \$ 151.672,82        |
| Cerca en tabla                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | m2     | 1,40     | \$ 61.270,00 | Construdata ed 212 | \$ 85.778,00         |
| Listón en madera                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | un     | 4,00     | \$ 19.524,00 | Construdata ed 212 | \$ 78.096,00         |
| <b>MANO DE OBRA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |          |              |                    |                      |
| Hora Cuadrilla AA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Hc     | 8,00     | \$ 28.539,00 | Construdata ed 212 | \$ 228.312,00        |
| Total Costo Directo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |          |              |                    | \$ 852.223,98        |
| Administracion                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 5%     |          |              |                    | \$ 42.611,20         |
| Imprevistos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 3%     |          |              |                    | \$ 25.566,72         |
| Utilidad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 7%     |          |              |                    | \$ 59.655,68         |
| Total AIU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 15%    |          |              |                    | \$ 127.833,60        |
| IVA sobre utilidad (19%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 19%    |          |              |                    | \$ 11.334,58         |
| <b>Total</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |        |          |              |                    | <b>\$ 991.392,16</b> |
| <b>Cantidad (m2)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |        |          |              |                    | <b>2,47</b>          |
| <b>Valor adoptado</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |        |          |              |                    | <b>\$ 401.373,34</b> |

| CA2: Enramada (h1.90m), estructura con listones de madera de sección (0.08m x 0.08m), cubierta en polisombra y piso en tierra. |        |          |              |                    |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|--------------|--------------------|------------------------|
| Desglose del ítem                                                                                                              | unidad | cantidad | valor unit   | Fuente             | Valor por APU          |
| <b>PRELIMINARES</b>                                                                                                            |        |          |              |                    |                        |
| Replanteo                                                                                                                      | m2     | 11,97    | \$ 14.078,00 | Construdata ed 212 | \$ 168.513,66          |
| Excavación manual profundidad de 1 a 2 m                                                                                       | m3     | 2,39     | \$ 37.671,00 | Construdata ed 212 | \$ 90.033,69           |
| <b>ENRAMADA</b>                                                                                                                |        |          |              |                    |                        |
| Cubierta en polisombra                                                                                                         | ml     | 5,00     | \$ 18.216,00 | Construdata ed 212 | \$ 91.080,00           |
| Estructura en madera para                                                                                                      | m2     | 11,97    | \$ 61.406,00 | Construdata ed 212 | \$ 735.029,82          |
| Listón en madera                                                                                                               | un     | 4,00     | \$ 19.524,00 | Construdata ed 212 | \$ 78.096,00           |
| <b>MANO DE OBRA</b>                                                                                                            |        |          |              |                    |                        |
| Hora Cuadrilla AA                                                                                                              | Hc     | 6,00     | \$ 28.539,00 | Construdata ed 212 | \$ 171.234,00          |
| Total Costo Directo                                                                                                            |        |          |              |                    | \$ 1.333.987,17        |
| Administracion                                                                                                                 | 5%     |          |              |                    | \$ 66.699,36           |
| Imprevistos                                                                                                                    | 3%     |          |              |                    | \$ 40.019,62           |
| Utilidad                                                                                                                       | 7%     |          |              |                    | \$ 93.379,10           |
| Total AIU                                                                                                                      | 15%    |          |              |                    | \$ 200.098,08          |
| IVA sobre utilidad (19%)                                                                                                       | 19%    |          |              |                    | \$ 17.742,03           |
| <b>Total</b>                                                                                                                   |        |          |              |                    | <b>\$ 1.551.827,27</b> |
| <b>Cantidad (m2)</b>                                                                                                           |        |          |              |                    | <b>11,97</b>           |
| <b>Valor adoptado</b>                                                                                                          |        |          |              |                    | <b>\$ 129.643,05</b>   |

| CA3: Enramada (h1.70m), estructura con listones en madera de sección (d0.10m), cubierta en teja de zinc soportada en estructura, piso en tierra. |        |          |              |                    |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|--------------|--------------------|----------------------|
| Desglose del ítem                                                                                                                                | unidad | cantidad | valor unit   | Fuente             | Valor por APU        |
| <b>PRELIMINARES</b>                                                                                                                              |        |          |              |                    |                      |
| Replanteo                                                                                                                                        | m2     | 1,10     | \$ 14.078,00 | Construdata ed 212 | \$ 15.485,80         |
| Excavación manual profundidad de 1 a 2 m                                                                                                         | m3     | 0,22     | \$ 37.671,00 | Construdata ed 212 | \$ 8.287,62          |
| <b>ENRAMADA</b>                                                                                                                                  |        |          |              |                    |                      |
| Cubierta en Teja de Zinc                                                                                                                         | m2     | 1,10     | \$ 57.490,00 | Construdata ed 212 | \$ 63.239,00         |
| Estructura en madera para teja                                                                                                                   | m2     | 1,10     | \$ 61.406,00 | Construdata ed 212 | \$ 67.546,60         |
| Listón en madera                                                                                                                                 | un     | 4,00     | \$ 19.524,00 | Construdata ed 212 | \$ 78.096,00         |
| <b>MANO DE OBRA</b>                                                                                                                              |        |          |              |                    |                      |
| Hora Cuadrilla AA                                                                                                                                | Hc     | 2,00     | \$ 28.539,00 | Construdata ed 212 | \$ 57.078,00         |
| Total Costo Directo                                                                                                                              |        |          |              |                    | \$ 289.733,02        |
| Administracion                                                                                                                                   | 5%     |          |              |                    | \$ 14.486,65         |
| Imprevistos                                                                                                                                      | 3%     |          |              |                    | \$ 8.691,99          |
| Utilidad                                                                                                                                         | 7%     |          |              |                    | \$ 20.281,31         |
| Total AIU                                                                                                                                        | 15%    |          |              |                    | \$ 43.459,95         |
| IVA sobre utilidad (19%)                                                                                                                         | 19%    |          |              |                    | \$ 3.853,45          |
| <b>Total</b>                                                                                                                                     |        |          |              |                    | <b>\$ 337.046,42</b> |
| <b>Cantidad (m2)</b>                                                                                                                             |        |          |              |                    | <b>1,10</b>          |
| <b>Valor adoptado</b>                                                                                                                            |        |          |              |                    | <b>\$ 306.405,84</b> |

| CA4: Zona dura en concreto (e:0.10m)     |        |          |               |                    |                      |
|------------------------------------------|--------|----------|---------------|--------------------|----------------------|
| Desglose del ítem                        | unidad | cantidad | valor unit    | Fuente             | Valor por APU        |
| <b>PRELIMINARES</b>                      |        |          |               |                    |                      |
| Replanteo                                | m2     | 4,40     | \$ 14.078,00  | Construdata ed 212 | \$ 61.943,20         |
| Excavación manual profundidad de 1 a 2 m | m3     | 0,88     | \$ 37.671,00  | Construdata ed 212 | \$ 33.150,48         |
| <b>ZONA DURA</b>                         |        |          |               |                    |                      |
| Placa de concreto e:10cm 3000 PSI        | m2     | 4,40     | \$ 110.778,00 | Construdata ed 212 | \$ 487.423,20        |
| <b>MANO DE OBRA</b>                      |        |          |               |                    |                      |
| Hora Cuadrilla AA                        | Hc     | 2,00     | \$ 28.539,00  | Construdata ed 212 | \$ 57.078,00         |
| Total Costo Directo                      |        |          |               |                    | \$ 639.594,88        |
| Administracion                           | 5%     |          |               |                    | \$ 31.979,74         |
| Imprevistos                              | 3%     |          |               |                    | \$ 19.187,85         |
| Utilidad                                 | 7%     |          |               |                    | \$ 44.771,64         |
| Total AIU                                | 15%    |          |               |                    | \$ 95.939,23         |
| IVA sobre utilidad (19%)                 | 19%    |          |               |                    | \$ 8.506,61          |
| <b>Total</b>                             |        |          |               |                    | <b>\$ 744.040,72</b> |
| <b>Cantidad (m2)</b>                     |        |          |               |                    | <b>4,40</b>          |
| <b>Valor adoptado</b>                    |        |          |               |                    | <b>\$ 169.100,16</b> |

| CA5: Galpón (h1.90m), estructura con listones en madera de sección (d0.10m), cubierta en teja de zinc soportada sobre listones en madera de sección (d0.05m), contiene cerramiento en polisombra, e incluye reja de acceso en carpintería metálica con tubo cuadrado de (1") y revestida con polisombra. |        |          |               |                    |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|---------------|--------------------|----------------------|
| Desglose del ítem                                                                                                                                                                                                                                                                                        | unidad | cantidad | valor unit    | Fuente             | Valor por APU        |
| <b>PRELIMINARES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |        |          |               |                    |                      |
| Replanteo                                                                                                                                                                                                                                                                                                | m2     | 2,40     | \$ 14.078,00  | Construdata ed 212 | \$ 33.787,20         |
| Excavación manual profundidad de 1 a 2 m                                                                                                                                                                                                                                                                 | m3     | 0,48     | \$ 37.671,00  | Construdata ed 212 | \$ 18.082,08         |
| <b>ENRAMADA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |        |          |               |                    |                      |
| Reja Metálica                                                                                                                                                                                                                                                                                            | m2     | 1,52     | \$ 103.247,00 | Construdata ed 212 | \$ 156.935,44        |
| Cubierta en Teja de Zinc                                                                                                                                                                                                                                                                                 | m2     | 2,40     | \$ 57.490,00  | Construdata ed 212 | \$ 137.976,00        |
| Estructura en madera para                                                                                                                                                                                                                                                                                | m2     | 2,40     | \$ 61.406,00  | Construdata ed 212 | \$ 147.374,40        |
| Cubierta en polisombra                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ml     | 2,00     | \$ 18.216,00  | Construdata ed 212 | \$ 36.432,00         |
| Listón en madera                                                                                                                                                                                                                                                                                         | un     | 4,00     | \$ 19.524,00  | Construdata ed 212 | \$ 78.096,00         |
| <b>MANO DE OBRA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |        |          |               |                    |                      |
| Hora Cuadrilla AA                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Hc     | 2,00     | \$ 28.539,00  | Construdata ed 212 | \$ 57.078,00         |
| Total Costo Directo                                                                                                                                                                                                                                                                                      |        |          |               |                    | \$ 665.761,12        |
| Administracion                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 5%     |          |               |                    | \$ 33.288,06         |
| Imprevistos                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3%     |          |               |                    | \$ 19.972,83         |
| Utilidad                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 7%     |          |               |                    | \$ 46.603,28         |
| Total AIU                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 15%    |          |               |                    | \$ 99.864,17         |
| IVA sobre utilidad (19%)                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 19%    |          |               |                    | \$ 8.854,62          |
| <b>Total</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |          |               |                    | <b>\$ 774.479,91</b> |
| <b>Cantidad (m2)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |          |               |                    | <b>2,40</b>          |
| <b>Valor adoptado</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |        |          |               |                    | <b>\$ 322.699,96</b> |

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



## 15.6 PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

### INVESTIGACIÓN DE PRECIOS DE FRUTALES

| Cultivo / Especie | Desarrollo |           |          | Producción |           |          | Decadencia |          |          |
|-------------------|------------|-----------|----------|------------|-----------|----------|------------|----------|----------|
|                   | Bueno      | Regular   | Malo     | Bueno      | Regular   | Malo     | Bueno      | Regular  | Malo     |
| Papaya            | \$ 19.300  | \$ 13.500 | \$ 2.900 | \$ 32.100  | \$ 22.500 | \$ 3.400 | \$ 12.900  | \$ 9.000 | \$ 1.900 |

**Fuentes Precios:**

\* Manual de Valores Unitarios para el Proyecto Hidroeléctrico El Quimbo, Comisión Tripartita IGAC - Emgesa S.A. ESP - Propietarios, marzo de 2010. Actualizado IPC.

\* Agronet - Red de Información y Comunicación del Sector Agropecuario Colombiano. [www.agronet.gov.co](http://www.agronet.gov.co)

\* Asociación Hortifrutícola de Colombia. [www.asohofrucol.com.co](http://www.asohofrucol.com.co)



## 15.7 ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

### I. CALCULO DAÑO EMERGENTE:

**Notariado y Registro:** De conformidad con el protocolo para avalúos rurales proyectos 5G ANI de fecha 05/04/2022, El valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.

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

1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%

2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%

**3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%**

4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%.

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

### II. CALCULO LUCRO CESANTE

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

### III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

| 1. DAÑO EMERGENTE                                                                                                                                                                       |                                                                                   |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ITEM                                                                                                                                                                                    | MONTO COMPENSADO                                                                  | OBSERVACIONES |
| 1.1 Notariado y Registro                                                                                                                                                                | El costo asociado a Notariado y Registro, sera asumido por la entidad adquirente. |               |
| 1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles                                                                                                                            | \$ 0                                                                              |               |
| 1.3 Desconexión de servicios públicos                                                                                                                                                   | \$ 0                                                                              |               |
| 1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional                                                                                                                                        | \$ 0                                                                              |               |
| 1.5 Impuesto Predial                                                                                                                                                                    | \$ 0                                                                              |               |
| 1.6 Adecuación de áreas remanentes                                                                                                                                                      | \$ 0                                                                              |               |
| 1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos                                                                                                                                 | \$ 0                                                                              |               |
| <b>DAÑO EMERGENTE</b>                                                                                                                                                                   | <b>\$ 0</b>                                                                       |               |
| 2. LUCRO CESANTE                                                                                                                                                                        |                                                                                   |               |
| 2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición                                                                                                   | \$ 0                                                                              |               |
| 2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas                                                                                                                                | \$ 0                                                                              |               |
| <b>LUCRO CESANTE</b>                                                                                                                                                                    | <b>\$ 0</b>                                                                       |               |
| 3. INDEMNIZACIÓN                                                                                                                                                                        |                                                                                   |               |
| <b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>                                                                                                                                                              | <b>\$ 0</b>                                                                       |               |
| <b>SON: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE</b>                                                                                                                                                 |                                                                                   |               |
| OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 23 de septiembre de 2024, por solicitud directa de la CONCESIONARIA UNIÓN VIAL CAMINO DEL PACÍFICO. |                                                                                   |               |

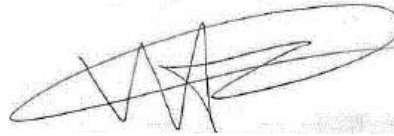
Bogotá, D.C., 23 de septiembre de 2024.

Cordialmente,



**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**

Perito evaluador  
Representante Legal  
Corporación Lonjas Inmobiliarias de avalúos de Colombia  
RAA AVAL-1014242133.



**WILLIAM CASTAÑEDA**

Miembro Comité  
RAA AVAL-1023963942

**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**  
**CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA**  
**COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS**  
**ACTA N° BLB-06-004**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 23 de septiembre de 2024, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato celebrado con CONCESIONARIA UNIÓN VIAL CAMINO DEL PACÍFICO y CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA:

**MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS**

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

Actúo como presidente del Comité Omar Pinzón.

Inmuebles objeto de estudio:

| Ítem | N° Avalúo  | Municipio    | Numero Predial y matricula inmobiliaria                |
|------|------------|--------------|--------------------------------------------------------|
| 1    | BLB-06-004 | Buenaventura | 76-109-00-01-00-00-0002-0198-0-00-00-0000<br>372-19791 |

| DESCRIPCIÓN                        | UNIDAD | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL           |
|------------------------------------|--------|-----------|----------------|---------------------|
| <b>TERRENO</b>                     |        |           |                |                     |
| UF1                                | m2     | 85,88     | \$ 56.700      | \$ 4.869.396        |
| <b>TOTAL TERENO</b>                |        |           |                | <b>\$ 4.869.396</b> |
| <b>CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>  |        |           |                |                     |
| CA1                                | m2     | 2,47      | \$ 324.700     | \$ 802.009          |
| CA2                                | m2     | 11,97     | \$ 104.900     | \$ 1.255.653        |
| CA3                                | m2     | 1,1       | \$ 262.700     | \$ 288.970          |
| CA4                                | m2     | 4,4       | \$ 145.000     | \$ 638.000          |
| CA5                                | m2     | 2,4       | \$ 276.700     | \$ 664.080          |
| <b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b> |        |           |                | <b>\$ 3.648.712</b> |
| <b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b> |        |           |                | <b>\$ 32.100</b>    |
| <b>TOTAL</b>                       |        |           |                | <b>\$ 8.550.208</b> |

| AVALÚO DEFINITIVO ADOPTADO                                                                                |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| AVALÚO DEL PREDIO                                                                                         | \$ 8.550.208        |
| INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE                                                                            | \$ -                |
| INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE                                                                             | \$ -                |
| <b>TOTAL</b>                                                                                              | <b>\$ 8.550.208</b> |
| <b>SON: OCHO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL DOSCIENTOS OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 8.550.208).</b> |                     |

**SOLICITANTE: CONCESIONARIA UNIÓN VIAL CAMINO DEL PACÍFICO.**

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Omar Pinzón, sobre las características generales y particulares del inmueble identificado con código interno BLB-06-004, identificado con matrícula inmobiliaria 372-19791 ubicado en el Municipio de Buenaventura, Valle del Cauca, Sector rural, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones del inmueble, fundamentalmente ubicación en suelo rural, área de terreno 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 inmueble.

Los miembros del Comité participaron activamente en los análisis de este estudio, expresaron sus diferentes conceptos sobre el mismo, haciendo relación, igualmente, a la metodología utilizada especialmente la referente al Método de comparación o de mercado, al método de costo de reposición a nuevo, depreciación por método Fitto y Corvinni, 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, valor de cultivos y especies, contenidos en el informe valuatorio.

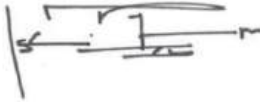
Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, fueron aprobados por dicho comité los avalúos anteriormente mencionados, se levantó la sesión, siendo la 09:00 a.m. del día y fecha arriba mencionados.

**COMITÉ DE AVALÚOS**

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



**WILLIAM CASTAÑEDA**  
Miembro Comité  
RAA AVAL-1023963942



**LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR**

Miembro Comité

RAA AVAL-79425497



**JORGE EDUARDO FORERO TORRES**

Perito avaluador

AVAL-1033759954.

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

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

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

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



# LEY 9 DE 1989

(enero 11)

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

[\[Mostrar\]](#)

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

**ARTICULO 1o. Derogado.**

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

**ARTICULO 2o. Derogado.**

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

**ARTICULO 3o. Derogado.**

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

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

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

**TEXTO CORRESPONDIENTE A** [\[Mostrar\]](#)

**JURISPRUDENCIA** [\[Mostrar\]](#)

## CAPITULO II Del espacio público

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

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

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

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

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

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

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

## **TEXTO CORRESPONDIENTE A [\[Mostrar\]](#) LEGISLACIÓN ANTERIOR [\[Mostrar\]](#)**

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

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

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

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

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

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

## **LEGISLACIÓN ANTERIOR [\[Mostrar\]](#)**

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

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

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

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

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

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

## **JURISPRUDENCIA [\[Mostrar\]](#)**

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

- a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;
- b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;
- c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;
- d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;
- e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;
- f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;
- g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;
- h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;
- i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;
- j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;
- k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley;
- l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley;
- m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

**ARTICULO 11.** Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989.

Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

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

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

Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

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

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

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

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

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

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

## **TEXTO CORRESPONDIENTE A [\[Mostrar\]](#)**

### **LEGISLACIÓN ANTERIOR [\[Mostrar\]](#)**

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

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

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

### **LEGISLACIÓN ANTERIOR [\[Mostrar\]](#)**

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

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

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

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

### **LEGISLACIÓN ANTERIOR [\[Mostrar\]](#)**

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

~~En el caso de las sucesiones que se liquiden ante el juez, éste autorizará la venta siempre que medie el consentimiento del albacea testamentario y en su defecto, del cónyuge 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.~~

## **JURISPRUDENCIA [\[Mostrar\]](#)**

### **LEGISLACIÓN ANTERIOR [\[Mostrar\]](#)**

**ARTICULO 17.** Si la venta no se pudiere perfeccionar por la falta de algún comprobante fiscal, el notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente 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.

## **JURISPRUDENCIA** [\[Mostrar\]](#)

**ARTICULO 18. Derogado.**

## **LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

**ARTICULO 19. Derogado.**

## **LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

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

1. Cuando venciere el término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa y no fuere ampliado oportunamente, sin que se hubieren celebrado dichos contratos. Si es por causa imputable a la entidad adquirente el propietario no perderá los beneficios de que trata el artículo 15. de la presente ley;
2. Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transferirle a la entidad adquirente el derecho de dominio en los términos pactados.
3. Cuando el propietario notificado personalmente o por edicto rechazarse cualquier intento de negociación o guardare silencio sobre la oferta por un término mayor de quince (15) días hábiles contados desde la notificación personal o de la desfijación del edicto.

## **JURISPRUDENCIA** [\[Mostrar\]](#)

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

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

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

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

## **LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

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

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

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

**JURISPRUDENCIA** [\[Mostrar\]](#)

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

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

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

**JURISPRUDENCIA** [\[Mostrar\]](#)

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

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

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

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

**JURISPRUDENCIA** [\[Mostrar\]](#)

**ARTICULO 25. Derogado.**

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

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

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

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

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

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

**ARTICULO 27. Derogado.**

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

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

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

## **JURISPRUDENCIA** [\[Mostrar\]](#)

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

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

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

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

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

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

## **JURISPRUDENCIA** [\[Mostrar\]](#)

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

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

## **JURISPRUDENCIA** [\[Mostrar\]](#)

**ARTICULO 31. Derogado.**

## **LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

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

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

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

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

## **TEXTO CORRESPONDIENTE A** [\[Mostrar\]](#)

## **JURISPRUDENCIA** [\[Mostrar\]](#)

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



el cual fueron adquiridos los inmuebles.

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

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

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

## LEGISLACIÓN ANTERIOR [\[Mostrar\]](#)

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

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

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

## JURISPRUDENCIA [\[Mostrar\]](#)

### ARTICULO 35. Derogado.

## LEGISLACIÓN ANTERIOR [\[Mostrar\]](#)

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

1. Cuando se trate de una enajenación a otra entidad pública. Esta excepción procederá una sola vez respecto del mismo inmueble.
2. Cuando se trate de una enajenación a una entidad sin ánimo de lucro, siempre y cuando medie la autorización del Gobernador, Intendente o Alcalde Mayor de Bogotá, en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble. Estas enajenaciones estarán sometidas a condición resolutoria del derecho de 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 el pago.
4. En la venta a los anteriores propietarios, siempre y cuando paguen el valor de los impuestos prediales, complementarios y de valorización del respectivo predio causados desde el momento de la anterior enajenación.
5. En las ventas individuales tales como aquellas que se efectúen dentro de un programa comercial de construcción de viviendas, oficinas o locales que formen parte del conjunto habitacional, y en el de los proyectos de renovación urbana.

## JURISPRUDENCIA [\[Mostrar\]](#)

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

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

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

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

**TEXTO CORRESPONDIENTE A** [\[Mostrar\]](#)

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

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

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

**JURISPRUDENCIA** [\[Mostrar\]](#)

## **CAPITULO IV**

### **De la protección a los moradores en los proyectos de renovación urbana**

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

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

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

**ARTICULO 40. Derogado.**

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

**ARTICULO 41. Derogado.**

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

**ARTICULO 42. Derogado.**

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

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

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

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

**JURISPRUDENCIA** [\[Mostrar\]](#)

## CAPITULO V

### De la legalización de títulos para la vivienda de interés social

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

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

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

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

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

- a) Ningún comprobante de paz y salvo o declaración fiscal, excepto el paz y salvo municipal si la propiedad figura en el catastro;
- b) El pago del impuesto de timbre y el pago de retenciones en la fuente;
- c) La presentación de la tarjeta o libreta militar;
- d) Los requisitos a) y b) de que trata el artículo siguiente.

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

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

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

**ARTICULO 47.** Derogado.

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

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

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

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

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

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

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

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

**JURISPRUDENCIA** [\[Mostrar\]](#)

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

**ARTICULO 52.** Sustituido.

**TEXTO CORRESPONDIENTE A** [\[Mostrar\]](#)

**JURISPRUDENCIA** [\[Mostrar\]](#)

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

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

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

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

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

**JURISPRUDENCIA** [\[Mostrar\]](#)

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

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

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

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

**ARTICULO 56.** A partir de la vigencia de la presente Ley, los alcaldes y el Intendente de San Andrés y Providencia levantarán y mantendrán actualizado un inventario de las zonas que presenten altos riesgos para la localización de asentamientos humanos por ser inundables o sujetas a derrumbes o deslizamientos, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda. Esta función se adelantará con la asistencia y aprobación de las oficinas locales de planeación o en su defecto con la de la correspondiente oficina de planeación departamental, comisarial o intendencial, los alcaldes y el Intendente de San Andrés y Providencia con la colaboración de las entidades a que se refiere el Decreto 919 de 1989, adelantarán programas de reubicación de los habitantes o procederán a desarrollar las operaciones necesarias para eliminar el riesgo en los asentamientos localizados en dichas zonas. Mientras subsistan asentamientos humanos en las zonas de alto riesgo los inmuebles a los cuales se declare extinción de dominio en aplicación del literal a) del artículo 80 o declarados de utilidad pública, o interés social en desarrollo de los literales b) y d) del artículo 10, sólo podrán destinarse a la reubicación de los habitantes que a la vigencia de la presente Ley se encuentren localizados en zonas de alto riesgo. Los funcionarios públicos responsables que no den cumplimiento a lo dispuesto en este inciso incurrirán en causal de mala conducta. Cualquier ciudadano podrá presentar al alcalde o intendente la iniciativa de incluir en el inventario una zona o asentamiento determinado.

Se podrán adquirir los inmuebles y mejoras de las personas a ser reubicadas, mediante enajenación voluntaria directa o mediante expropiación, en los términos de la presente ley. Cuando se trate de la enajenación voluntaria directa, se podrá prescindir de las inscripciones en el folio de matrícula inmobiliaria de que trata el artículo 13 de esta ley. Los inmuebles y mejoras así adquiridos podrán ser recibidos en pago de los inmuebles donde fueren reubicados los habitantes. Adquirido el inmueble, pasará a ser un bien de uso público bajo la administración de la entidad que lo adquirió.

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

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

Las autoridades que incumplieren las obligaciones que se les impone en el presente artículo, incurrirán en el delito de prevaricato por omisión previsto en el artículo 150 del Código Penal, sin que respecto de ellos proceda el beneficio de excarcelación.

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

**ARTICULO 57.** El permiso de que trata el numeral 2 del Decreto 78 de 1987 para quienes adelanten planes de vivienda se sustituye por la simple radicación de los documentos mencionados en los literales a), d), e), f) y g) de la misma norma, acompañados de los planos y presupuestos financieros respectivos.

Estos documentos estarán a disposición de los compradores de dichos planes en todo momento con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición.

**TEXTO CORRESPONDIENTE A** [\[Mostrar\]](#)

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

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

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

**ARTICULO 59.** Los créditos de largo plazo que otorgue <sic> las instituciones financieras, para la adquisición, construcción, mejora o subdivisión de vivienda no podrán contener exigencias o contraprestaciones de ningún tipo, salvo las que expresamente autorice la Superintendencia Bancaria para el ahorro contractual de que trata el artículo 122 de la presente Ley.

En los seguros que se pacten sobre el bien hipotecado el valor asegurado no podrá sobrepasar el de la parte destructible del inmueble; y en los seguros de vida del deudor, el valor asegurado no excederá el del saldo insoluto del crédito. En todos los casos el deudor deberá recibir un certificado individual y copia de las condiciones del contrato de seguro con la estipulación de la tarifa aplicable. La factura de cobro del crédito presentará por separado y en moneda corriente la liquidación de las primas como obligación independiente de los cobros referentes al crédito de largo plazo.

Todos los comprobantes expedidos al deudor y las comunicaciones informativas referentes al desarrollo de crédito deberán expresarse en moneda corriente.

Antes de iniciarse el proceso ejecutivo, el acreedor no podrá rechazar abonos con el fin de impedir la reducción de su cuantía en mora; para evitar tal efecto, el deudor podrá acudir al procedimiento de pago por consignación extrajudicial previsto en el Código de Comercio. En todo caso la aplicación del respectivo abono se hará de conformidad con las normas legales vigentes.

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

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

El patrimonio de familia es embargable únicamente por las entidades que financien la construcción, adquisición, mejora o subdivisión de la vivienda.

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

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

El Gobierno dispondrá en el reglamento la forma de realizar el registro de los actos a que se refiere este artículo.

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

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

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

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

## **CAPITULO VI**

### **De las licencias y de las sanciones urbanísticas**

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

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

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

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

**ARTICULO 64.** Derogado.

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

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

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

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

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

**ARTICULO 66.** Derogado.

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

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

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

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

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

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

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

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

## **CAPITULO VII**

### **De los Bancos de Tierras y de la integración y reajuste de tierras**

**ARTICULO 70.** Los municipios, el Distrito Especial de Bogotá, la Intendencia de San Andrés y Providencia y las Areas Metropolitanas podrán crear establecimientos públicos locales denominados "Bancos de Tierras", encargados de adquirir, por enajenación voluntaria, expropiación o extinción del dominio, los inmuebles necesarios para cumplir con los fines previstos en los literales b), c), d), e), k), ll), m) y o) del artículo 10 de la presente ley.

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

**ARTICULO 71.** El patrimonio de los Bancos de Tierras estará constituido por:

1. Los inmuebles urbanos y suburbanos que adquiera a cualquier título;
2. Los bienes vacantes que se encuentren dentro de su jurisdicción;
3. Las donaciones que reciba;
4. El rendimiento de sus propias inversiones;
5. Los terrenos ejidales, los cuales perderán su carácter de tales al ingresar a patrimonio de los Bancos;
6. Los aportes, apropiaciones y traslados que les efectúen otras entidades públicas.

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

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

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



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

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

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

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

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

**ARTICULO 77.** Los Municipios, el Distrito Especial de Bogotá y la Intendencia de San Andrés y Providencia o sus entidades descentralizadas podrán asociarse con otras entidades públicas y con los particulares, por iniciativa de cualesquiera de éstos, para desarrollar áreas no desarrolladas previstas en el Plan de Desarrollo, mediante el sistema de reajuste de tierras, que consiste en englobar diversos lotes de terreno para luego subdividirlos en forma más adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana básica, tales como vías, parques, redes de acueducto, energía eléctrica y teléfonos.

También podrán adelantar proyectos de integración inmobiliaria en zonas, áreas e inmuebles clasificadas como de desarrollo, redesarrollo y renovación urbana, con el objeto de reunir o englobar distintos inmuebles para subdividirlos y desarrollarlos, construirlos, o renovarlos y enajenarlos.

Las entidades antes enumeradas serán las encargadas de adelantar los proyectos relacionados con estos inmuebles mediante acuerdos de asociación, contratos de sociedad u otros que celebre con los propietarios de las tierras, así como también mediante la compraventa y expropiación de los inmuebles requeridos.

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

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

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

## CAPITULO VIII

### De la extinción del dominio sobre inmuebles urbanos

**JURISPRUDENCIA** [\[Mostrar\]](#)

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

**TEXTO CORRESPONDIENTE A** [\[Mostrar\]](#)

**JURISPRUDENCIA** [\[Mostrar\]](#)

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

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

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

**TEXTO CORRESPONDIENTE A** [\[Mostrar\]](#)

## JURISPRUDENCIA [\[Mostrar\]](#)

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

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

## TEXTO CORRESPONDIENTE A [\[Mostrar\]](#)

## JURISPRUDENCIA [\[Mostrar\]](#)

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

## TEXTO CORRESPONDIENTE A [\[Mostrar\]](#)

## JURISPRUDENCIA [\[Mostrar\]](#)

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

## TEXTO CORRESPONDIENTE A [\[Mostrar\]](#)

## JURISPRUDENCIA [\[Mostrar\]](#)

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

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

## TEXTO CORRESPONDIENTE A [\[Mostrar\]](#)

## JURISPRUDENCIA [\[Mostrar\]](#)

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

## TEXTO CORRESPONDIENTE A [\[Mostrar\]](#)

## JURISPRUDENCIA [\[Mostrar\]](#)

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

## TEXTO CORRESPONDIENTE A [\[Mostrar\]](#)

## JURISPRUDENCIA [\[Mostrar\]](#)

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

TEXTO CORRESPONDIENTE A [\[Mostrar\]](#)

JURISPRUDENCIA [\[Mostrar\]](#)

ARTICULO 88. Derogado.

LEGISLACIÓN ANTERIOR [\[Mostrar\]](#)

ARTICULO 89. Derogado

LEGISLACIÓN ANTERIOR [\[Mostrar\]](#)

ARTICULO 90. Derogado

TEXTO CORRESPONDIENTE A [\[Mostrar\]](#)

LEGISLACIÓN ANTERIOR [\[Mostrar\]](#)

ARTICULO 91. Derogado

LEGISLACIÓN ANTERIOR [\[Mostrar\]](#)

ARTICULO 92. Derogado

LEGISLACIÓN ANTERIOR [\[Mostrar\]](#)

ARTICULO 93. Derogado

LEGISLACIÓN ANTERIOR [\[Mostrar\]](#)

ARTICULO 94. Derogado

LEGISLACIÓN ANTERIOR [\[Mostrar\]](#)

## CAPITULO IX

### Instrumentos financieros para la reforma urbana

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

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

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

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

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

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

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

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

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

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

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

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

**JURISPRUDENCIA** [\[Mostrar\]](#)

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

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

**JURISPRUDENCIA** [\[Mostrar\]](#)

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

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

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

**JURISPRUDENCIA** [\[Mostrar\]](#)

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

**JURISPRUDENCIA** [\[Mostrar\]](#)

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

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

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

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

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

**JURISPRUDENCIA** [\[Mostrar\]](#)

**ARTICULO 106.** Derogado

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

**ARTICULO 107.** Derogado

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

**ARTICULO 108.** Derogado

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

**ARTICULO 109.** Derogado

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

**ARTICULO 110.** Derogado

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

**ARTICULO 111.** Derogado

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

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

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

**JURISPRUDENCIA** [\[Mostrar\]](#)

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

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

**JURISPRUDENCIA** [\[Mostrar\]](#)

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

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

## **JURISPRUDENCIA** [\[Mostrar\]](#)

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

## **JURISPRUDENCIA** [\[Mostrar\]](#)

## **LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

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

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

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

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

## **JURISPRUDENCIA** [\[Mostrar\]](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **CAPITULO X**

### **Disposiciones varias**

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

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

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

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

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

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

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

El Presidente de la honorable Senado de la República,

**ANCIZAR LOPEZ LOPEZ**

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

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

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



REPUBLICA DE COLOMBIA - GOBIERNO NACIONAL.

Publíquese y ejecútese.

Bogotá, D.E., enero 11 de 1989.

**VIRGILIO BARCO**

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

El Ministro de Desarrollo Económico,  
**Carlos Arturo Marulanda Ramírez.**

## **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.

**TEXTO CORRESPONDIENTE A [\[Mostrar\]](#)**  
**LEGISLACIÓN ANTERIOR [\[Mostrar\]](#)**

**Artículo 66.** *Deber de notificación de los actos administrativos de carácter particular y concreto.* Los actos administrativos de carácter particular deberán ser notificados en los términos establecidos en las disposiciones siguientes.

**Artículo 67.** *Notificación personal.* Las decisiones que pongan término a una actuación administrativa se notificarán personalmente al interesado, a su representante o apoderado, o a la persona debidamente autorizada por el interesado para notificarse.

En la diligencia de notificación se entregará al interesado copia íntegra, auténtica y gratuita del acto administrativo, con anotación de la fecha y la hora, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse y los plazos para hacerlo.

El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos invalidará la notificación.

La notificación personal para dar cumplimiento a todas las diligencias previstas en el inciso anterior también podrá efectuarse mediante una cualquiera de las siguientes modalidades:

1. Por medio electrónico. Procederá siempre y cuando el interesado acepte ser notificado de esta manera.

La administración podrá establecer este tipo de notificación para determinados actos administrativos de carácter masivo que tengan origen en convocatorias públicas. En la reglamentación de la convocatoria impartirá a los interesados las instrucciones pertinentes, y establecerá modalidades alternativas de notificación personal para quienes no cuenten con acceso al medio electrónico.

2. En estrados. Toda decisión que se adopte en audiencia pública será notificada verbalmente en estrados, debiéndose dejar precisa constancia de las decisiones adoptadas y de la circunstancia de que dichas decisiones quedaron notificadas. A partir del día siguiente a la notificación se contarán los términos para la interposición de recursos.

**Artículo 68.***Citaciones para notificación personal.* Si no hay otro medio más eficaz de informar al interesado, se le enviará una citación a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, para que comparezca a la diligencia de notificación personal. El envío de la citación se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto, y de dicha diligencia se dejará constancia en el expediente.

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario señalada en el inciso anterior, la citación se publicará en la página electrónica o en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días.

**Artículo 69.***Notificación por aviso.* Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal.

**Artículo 70.** *Notificación de los actos de inscripción o registro.* Los actos de inscripción realizados por las entidades encargadas de llevar los registros públicos se entenderán notificados el día en que se efectúe la correspondiente anotación. Si el acto de inscripción hubiere sido solicitado por entidad o persona distinta de quien aparezca como titular del derecho, la inscripción deberá comunicarse a dicho titular por cualquier medio idóneo, dentro de los cinco (5) días siguientes a la correspondiente anotación.

**Artículo 71.***Autorización para recibir la notificación.* Cualquier persona que deba notificarse de un acto administrativo podrá autorizar a otra para que se notifique en su nombre, mediante escrito ~~que requerirá presentación personal.~~ El autorizado solo estará facultado para recibir la notificación y, por tanto, cualquier manifestación que haga en relación con el acto administrativo se tendrá, de pleno derecho, por no realizada.

Lo anterior sin perjuicio del derecho de postulación.

En todo caso, será necesaria la presentación personal del poder cuando se trate de notificación del reconocimiento de un derecho con cargo a recursos públicos, de naturaleza pública o de seguridad social.

**LEGISLACIÓN ANTERIOR** [\[Mostrar\]](#)

**Artículo 72.** *Falta o irregularidad de las notificaciones y notificación por conducta concluyente.* Sin el lleno de los anteriores requisitos no se tendrá por hecha la notificación, ni producirá efectos legales la decisión, a menos que la parte interesada revele que conoce el acto, consienta la decisión o interponga los recursos legales.

**Artículo 73.** *Publicidad o notificación a terceros de quienes se desconozca su domicilio.* Cuando, a juicio de las autoridades, los actos administrativos de carácter particular afecten en forma directa e inmediata a terceros que no intervinieron en la actuación y de quienes se desconozca su domicilio, ordenarán publicar la parte 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.

**TÍTULO III**  
**PROCESOS DECLARATIVOS ESPECIALES**  
**CAPÍTULO I**  
**Expropiación**

**Artículo 399. Expropiación.** El proceso de expropiación se sujetará a las siguientes reglas:

1. La demanda se dirigirá contra los titulares de derechos reales principales sobre los bienes y, si estos se encuentran en litigio, también contra todas las partes del respectivo proceso.

Igualmente se dirigirá contra los tenedores cuyos contratos consten por escritura pública inscrita y contra los acreedores hipotecarios y prendarios que aparezcan en el certificado de registro.

2. La demanda de expropiación deberá ser presentada dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordenare la expropiación, so pena de que dicha resolución y las inscripciones que se hubieren efectuado en las oficinas de registro de instrumentos públicos pierdan fuerza ejecutoria, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

3. A la demanda se acompañará copia de la resolución vigente que decreta la expropiación, un avalúo de los bienes objeto de ella, y si se trata de bienes sujetos a registro, un certificado acerca de la propiedad y los derechos reales constituidos sobre ellos, por un período de diez (10) años, si fuere posible.

4. Desde la presentación de la demanda, a solicitud de la entidad demandante, se decretará La entrega anticipada del bien, siempre que aquella consigne a órdenes del juzgado el valor establecido en el avalúo aportado. Si en la diligencia el demandado demuestra que el bien objeto de la expropiación está destinado exclusivamente a su vivienda, y no se presenta oposición, el juez ordenará entregarle previamente el dinero consignado, siempre que no exista gravamen hipotecario, embargos, ni demandas registradas.

5. De la demanda se correrá traslado al demandado por el término de tres (3) días. No podrá proponer excepciones de ninguna clase. En todo caso el juez adoptará los correctivos necesarios para subsanar los defectos formales de la demanda.

Transcurridos dos (2) días sin que el auto admisorio de la demanda se hubiere podido notificar a los demandados, el juez los emplazará en los términos establecidos en este código; copia del emplazamiento se fijará en la puerta de acceso al inmueble objeto de la expropiación o del bien en que se encuentren los muebles.

6. Cuando el demandado esté en desacuerdo con el avalúo o considere que hay lugar a indemnización por conceptos no incluidos en él o por un mayor valor, deberá aportar un dictamen pericial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz, del cual se le correrá traslado al demandante por tres (3) días. Si no se presenta el avalúo, se rechazará de plano la objeción formulada.

A petición de la parte interesada y sin necesidad de orden judicial, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) rendirá las experticias que se le soliciten, para lo cual el solicitante deberá acreditar la oferta formal de compra que haya realizado la entidad. El Gobierno Nacional reglamentará las tarifas a que haya lugar.

7. Vencido el traslado de la demanda al demandado o del avalúo al demandante, según el caso, el juez convocará a audiencia en la que interrogará a los peritos que hayan elaborado los avalúos y dictará la sentencia. En la sentencia se resolverá sobre la expropiación, y si la decreta ordenará cancelar los gravámenes, embargos e inscripciones que recaigan sobre el bien, y determinará el valor de la indemnización que corresponda.

8. El demandante deberá consignar el saldo de la indemnización dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia. Si no realiza la consignación oportunamente, el juez librará mandamiento ejecutivo contra el demandante.

9. Ejecutoriada la sentencia y realizada la consignación a órdenes del juzgado, el juez ordenará la entrega definitiva del bien.

10. Realizada la entrega se ordenará el registro del acta de la diligencia y de la sentencia, para que sirvan de título de dominio al demandante.

11. Cuando en el acto de la diligencia de entrega se oponga un tercero que alegue posesión material o derecho de retención sobre la cosa expropiada, la entrega se efectuará, pero se advertirá al opositor que dentro de los diez (10) días siguientes a la terminación de la diligencia podrá promover incidente para que se le reconozca su derecho. Si el incidente se resuelve a favor del opositor, en el auto que lo decida se ordenará un avalúo para establecer 1a indemnización que le corresponde, la que se le pagará de la suma consignada por el demandante. El auto que resuelve el incidente será apelable en el efecto diferido.

12. Registradas la sentencia y el acta, se entregará a los interesados su respectiva indemnización, pero si los bienes estaban gravados con prenda o hipoteca el precio quedará a órdenes del juzgado para que sobre él puedan los acreedores ejercer sus respectivos derechos en proceso separado. En este caso las obligaciones garantizadas se considerarán exigibles aunque no sean de plazo vencido.

Si los bienes fueren materia de embargo, secuestro o inscripción, el precio se remitirá a la autoridad que decretó tales medidas; y si estuvieren sujetos a condición resolutoria, el precio se entregará al interesado a título de secuestro, que subsistirá hasta el día en que la condición resulte fallida, siempre que garantice su devolución en caso de que aquella se cumpla.

13. Cuando se hubiere efectuado entrega anticipada del bien y el superior revoque la sentencia que decretó la expropiación, ordenará que el inferior, si fuere posible, ponga de nuevo al demandado en posesión o tenencia de los bienes, y condenará al demandante a pagarle los perjuicios causados, incluido el valor de las obras necesarias para restituir las cosas al estado que tenían en el momento de la entrega.

Los perjuicios se liquidarán en la forma indicada en el artículo 283 y se pagarán con la suma consignada. Concluido el trámite de la liquidación se entregará al demandante el saldo que quedare en su favor.

La sentencia que deniegue la expropiación es apelable en el efecto suspensivo; la que la 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 dejaren de percibir

# LEY 2213 DE 2022

(junio 13)

**Por medio de la cual se establece la vigencia permanente del decreto legislativo 806 de 2020 y se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia y se dictan otras disposiciones**

**ESTADO DE VIGENCIA:** Vigente [\[Mostrar\]](#)

**Subtipo:** LEY ORDINARIA

**EL CONGRESO DE COLOMBIA**

**DECRETA:**

**Artículo 1°. Objeto.** Esta Ley tiene por objeto adoptar como legislación permanente las normas contenidas en el Decreto Ley 806 de 2020 con el fin de implementar el uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales y agilizar el trámite de los procesos judiciales ante la jurisdicción ordinaria en las especialidades civil, laboral, familia, jurisdicción de lo contencioso administrativo, jurisdicción constitucional y disciplinaria, así como las actuaciones de las autoridades administrativas que ejerzan funciones jurisdiccionales y en los procesos arbitrales.

Adicionalmente, y sin perjuicio de la garantía de atención presencial en los despachos judiciales, salvo casos de fuerza mayor, pretende flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia con el uso de las herramientas tecnológicas e informáticas como forma de acceso a la administración de justicia.

El acceso a la administración de justicia a través de herramientas tecnológicas e informáticas debe respetar el derecho a la igualdad, por lo cual las mismas serán aplicables cuando las autoridades judiciales y los sujetos procesales y profesionales del derecho dispongan de los medios tecnológicos idóneos para acceder de forma digital, no pudiendo, so pena de su uso, omitir la atención presencial en los despachos judiciales cuando el usuario del servicio lo requiera y brindando especiales medidas a la población en condición de vulnerabilidad o en sitios del territorio donde no se disponga de conectividad por su condición geográfica.

Parágrafo 1°. Los sujetos procesales y la autoridad judicial competente deberán manifestar las razones por las cuales no pueden realizar una actuación judicial específica a través de las tecnologías de la información y las comunicaciones de lo cual se dejará constancia en el expediente y se realizará de manera presencial.

Parágrafo 2°. Las disposiciones de la presente ley se entienden complementarias a las normas contenidas en los códigos procesales propios de cada Jurisdicción y especialidad.

Parágrafo 3°. El Consejo Superior de la Judicatura en coordinación con el Ministerio de Justicia y del Derecho deberán realizar una evaluación externa y periódica en la que se analice de manera específica las implicaciones positivas y negativas de la implementación de las disposiciones de esta ley frente al acceso a la justicia de los ciudadanos, así como las afectaciones al debido proceso en los diferentes procesos judiciales que manifiesten los encuestados, La encuesta deberá incluir la perspectiva de funcionarios y empleados de la rama, litigantes y usuarios de la justicia.

Los resultados deberán ser públicos y permitirán la realización de ajustes y planes de acción para la implementación efectiva del acceso a la justicia por medios virtuales.

Parágrafo 4°. El uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la especialidad penal de la jurisdicción ordinaria y penal militar, será evaluada y decidida autónomamente, mediante orden, contra la que no caben recursos, conforme a la Ley Estatutaria de Administración de Justicia, por el Juez o Magistrado a cargo del respectivo proceso o actuación procesal.

**JURISPRUDENCIA** [\[Mostrar\]](#)

**Artículo 2°. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones.** Se podrán utilizar las tecnologías de la información y de las comunicaciones, cuando se disponga de los mismos de manera idónea, en la gestión y trámite de los procesos judiciales y asuntos en curso, con el fin de facilitar y agilizar el acceso a la justicia.

Se utilizarán los medios tecnológicos, para todas las actuaciones, audiencias y diligencias y se permitirá a los sujetos procesales actuar en los procesos o trámites a través de los medios digitales disponibles, evitando exigir y cumplir formalidades presenciales o similares, que no sean estrictamente necesarias. Por tanto, las actuaciones no requerirán de firmas manuscritas o digitales, presentaciones personales o autenticaciones adicionales, ni incorporarse o presentarse en medios físicos.

Las autoridades judiciales darán a conocer en su página web los canales oficiales de comunicación e información mediante los cuales prestarán su servicio, así como los mecanismos tecnológicos que emplearán.

La población rural, los grupos étnicos, las personas con discapacidad y las demás personas que tengan alguna dificultad para hacer uso de los medios digitales, podrán acudir directamente a los despachos judiciales y gozarán de atención presencial en el horario ordinario de atención al público; Adicionalmente, las autoridades judiciales adoptarán las medidas necesarias para asegurar a dichas personas el acceso y la atención oportuna por parte del sistema judicial.

Parágrafo 1°. Se adoptarán todas las medidas para garantizar el debido proceso, la publicidad y el derecho de contradicción en la aplicación de las tecnologías de la información y de las comunicaciones. Para el efecto, las autoridades judiciales procurarán la efectiva comunicación virtual con los usuarios de la administración de justicia y adoptarán las medidas pertinentes para que puedan conocer las decisiones y ejercer sus derechos.

Parágrafo 2°. Los municipios, personerías y otras entidades públicas, en la medida de sus posibilidades, facilitarán que los sujetos procesales puedan acceder en sus sedes a las actuaciones virtuales.

**Artículo 3°. Deberes de los sujetos procesales en relación con las tecnologías de la información y las comunicaciones.** Es deber de los sujetos procesales, realizar sus actuaciones y asistir a las audiencias y diligencias a través de medios tecnológicos. Para el efecto deberán



suministrar a la autoridad judicial competente, y a todos los demás sujetos procesales, los canales digitales elegidos para los fines del proceso o trámite y enviar a través de estos un ejemplar de todos los memoriales o actuaciones que realicen, simultáneamente con copia incorporada al mensaje enviado a la autoridad judicial.

Identificados los canales digitales elegidos, desde allí se originarán todas las actuaciones y desde estos se surtirán todas las notificaciones, mientras no se informe un nuevo canal. Es deber de los sujetos procesales, en desarrollo de lo previsto en el artículo 78 numeral 5 del Código General del Proceso, comunicar cualquier cambio de dirección o medio electrónico, so pena de que las notificaciones se sigan surtiendo válidamente en la anterior.

Todos los sujetos procesales cumplirán los deberes constitucionales y legales para colaborar solidariamente con la buena marcha del servicio público de administración de justicia. La autoridad judicial competente adoptará las medidas necesarias para garantizar su cumplimiento.

**Artículo 4°. Expedientes.** Cuando no se tenga acceso al expediente físico en la sede judicial, tanto la autoridad judicial como los demás sujetos procesales colaborarán proporcionando por cualquier medio las piezas procesales que se encuentren en su poder y se requieran para desarrollar la actuación subsiguiente. La autoridad judicial, directamente o a través del secretario o el funcionario que haga sus veces, coordinará el cumplimiento de lo aquí previsto.

Las autoridades judiciales que cuenten con herramientas tecnológicas que dispongan y desarrollen las funcionalidades de expedientes digitales de forma híbrida podrán utilizarlas para el cumplimiento de actividades procesales.

**Artículo 5°. Poderes.** Los poderes especiales para cualquier actuación judicial se podrán conferir mediante mensaje de datos, sin firma manuscrita o digital, con la sola antefirma, se presumirán auténticos y no requerirán de ninguna presentación personal o reconocimiento.

En el poder se indicará expresamente la dirección de correo electrónico del apoderado que deberá coincidir con la inscrita en el Registro Nacional de Abogados.

Los poderes otorgados por personas inscritas en el registro mercantil, deberán ser remitidos desde la dirección de correo electrónico inscrita para recibir notificaciones judiciales.

**Artículo 6°. Demanda.** La demanda indicará el canal digital donde deben ser notificadas las partes, sus representantes y apoderados, los testigos, peritos y cualquier tercero que deba ser citado al proceso, so pena de su inadmisión. No obstante, en caso que el demandante desconozca el canal digital donde deben ser notificados los peritos, testigos o cualquier tercero que deba ser citado al proceso, podrá indicarlo así en la demanda sin que ello implique su inadmisión.

Asimismo, contendrá los anexos en medio electrónico, los cuales corresponderán a los enunciados y enumerados en la demanda.

Las demandas se presentarán en forma de mensaje de datos, lo mismo que todos sus anexos, a las direcciones de correo electrónico que el Consejo Superior de la Judicatura disponga para efectos del reparto, cuando haya lugar a este.

De las demandas y sus anexos no será necesario acompañar copias físicas, ni electrónicas para el archivo del juzgado, ni para el traslado.

En cualquier jurisdicción, incluido el proceso arbitral y las autoridades administrativas que ejerzan funciones jurisdiccionales, salvo cuando se soliciten medidas cautelares previas o se desconozca el lugar donde recibirá notificaciones el demandado, el demandante, al presentar la demanda, simultáneamente deberá enviar por medio electrónico copia de ella y de sus anexos a los demandados. Del mismo modo deberá proceder el demandante cuando al inadmitirse la demanda presente el escrito de subsanación. El secretario o el funcionario que haga sus veces velará por el cumplimiento de este deber, sin cuya acreditación la autoridad judicial inadmitirá la demanda. De no conocerse el canal digital de la parte demandada, se acreditará con la demanda el envío físico de la misma con sus anexos.

En caso de que el demandante haya remitido copia de la demanda con todos sus anexos al demandado, al admitirse la demanda la notificación personal se limitará al envío del auto admisorio al demandado.

**Artículo 7°. Audiencias.** Las audiencias deberán realizarse utilizando los medios tecnológicos a disposición de las autoridades judiciales o por cualquier otro medio puesto a disposición por una o por ambas partes y en ellas deberá facilitarse y permitirse la presencia de todos los sujetos procesales, ya sea de manera virtual o telefónica. No se requerirá la autorización de que trata el parágrafo 2° del artículo 107 del Código General del Proceso.

No obstante, con autorización del titular del despacho, cualquier empleado podrá comunicarse con los sujetos procesales, antes de la realización de las audiencias, con el fin de informarles sobre la herramienta tecnológica que se utilizará en ellas o para concertar una distinta.

Cuando las circunstancias de seguridad, inmediatez y fidelidad excepcionalmente lo requieran, serán presenciales las audiencias y diligencias destinadas a la práctica de pruebas. La práctica presencial de la prueba se dispondrá por el juez de oficio o por solicitud motivada de cualquiera de las partes.

Para el caso de la jurisdicción penal, de manera oficiosa el juez de conocimiento podrá disponer la práctica presencial de la prueba cuando lo considere necesario, y deberá disponerlo así cuando alguna de las partes se lo solicite, sin que las mismas deban motivar tal petición. Excepcionalmente la prueba podrá practicarse en forma virtual ante la imposibilidad comprobada para garantizar la comparecencia presencial de un testigo, experto o perito al Despacho judicial.

La presencia física en la sede del juzgado de conocimiento solo será exigible al sujeto de prueba, a quien requirió la práctica presencial y al juez de conocimiento, sin perjuicio de que puedan asistir de manera presencial los abogados reconocidos, las partes que no deban declarar, los terceros e intervinientes especiales y demás sujetos del proceso, quienes además podrán concurrir de manera virtual.

Parágrafo. Las audiencias y diligencias que se deban adelantar por la sala de una corporación serán presididas por el ponente, y a ellas deberán concurrir la mayoría de los magistrados que integran la sala, so pena de nulidad.

## JURISPRUDENCIA [\[Mostrar\]](#)

**Artículo 8°. Notificaciones personales.** Las notificaciones que deban hacerse personalmente también podrán efectuarse con el envío de la providencia respectiva como mensaje de datos a la dirección electrónica o sitio que suministre el interesado en que se realice la notificación, sin

necesidad del envío de previa citación o aviso físico o virtual. Los anexos que deban entregarse para un traslado se enviarán por el mismo medio.

El interesado afirmará bajo la gravedad del juramento, que se entenderá prestado con la petición, que la dirección electrónica o sitio suministrado corresponde al utilizado por la persona a notificar, informará la forma como la obtuvo y allegará las evidencias correspondientes, particularmente las comunicaciones remitidas a la persona por notificar.

La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a contarse cuando el iniciador recepcione acuse de recibo o se pueda por otro medio constatar el acceso del destinatario al mensaje.

Para los fines de esta norma se podrán implementar o utilizar sistemas de confirmación del recibo de los correos electrónicos o mensajes de datos.

Cuando exista discrepancia sobre la forma en que se practicó la notificación, la parte que se considere afectada deberá manifestar bajo la gravedad del juramento, al solicitar la declaratoria de nulidad de lo actuado, que no se enteró de la providencia, además de cumplir con lo dispuesto en los artículos 132 a 138 del Código General del Proceso.

Parágrafo 1°. Lo previsto en este artículo se aplicará cualquiera sea la naturaleza de la actuación, incluidas las pruebas extraprocesales o del proceso, sea este declarativo, declarativo especial, monitorio, ejecutivo o cualquier otro.

Parágrafo 2°. La autoridad judicial, de oficio o a petición de parte, podrá solicitar información de las direcciones electrónicas o sitios de la parte por notificar que estén en las Cámaras de Comercio, superintendencias, entidades públicas o privadas, o utilizar aquellas que estén informadas en páginas web o en redes sociales.

Parágrafo 3°. Para los efectos de lo dispuesto en este artículo, se podrá hacer uso del servicio de correo electrónico postal certificado y los servicios postales electrónicos definidos por la Unión Postal Universal -UPU- con cargo, a la franquicia postal.

**Artículo 9°. Notificación por estado y traslados.** Las notificaciones por estado se fijarán virtualmente, con inserción de la providencia, y no será necesario imprimirlos, ni firmarlos por el secretario, ni dejar constancia con firma al pie de la providencia respectiva.

No obstante, no se insertarán en el estado electrónico las providencias que decretan medidas cautelares o hagan mención a menores, o cuando la autoridad judicial así lo disponga por estar sujetas a reserva legal.

De la misma forma podrán surtirse los traslados que deban hacerse por fuera de audiencia.

Los ejemplares de los estados y traslados virtuales se conservarán en línea para consulta permanente por cualquier interesado.

Parágrafo. Cuando una parte acredite haber enviado un escrito del cual deba correrse traslado a los demás sujetos procesales, mediante la remisión de la copia por un canal digital, se prescindirá del traslado por Secretaría, el cual se entenderá realizado a los dos (2) días hábiles siguientes al del envío del mensaje y el término respectivo empezará a contarse cuando el iniciador recepcione acuse de recibo o se pueda por otro medio constatar el acceso del destinatario al mensaje.

**Artículo 10. Emplazamiento para notificación personal.** Los emplazamientos que deban realizarse en aplicación del artículo 108 del Código General del Proceso se harán únicamente en el registro nacional de personas emplazadas, sin necesidad de publicación en un medio escrito.

**Artículo 11. Comunicaciones, oficios y despachos.** Todas las comunicaciones, oficios y despachos con cualquier destinatario, se surtirán por el medio técnico disponible, como lo autoriza el artículo 111 del Código General del Proceso.

Los secretarios o los funcionarios que hagan sus veces remitirán las comunicaciones necesarias para dar cumplimiento a las órdenes judiciales mediante mensaje de datos, dirigidas a cualquier entidad pública, privada o particulares, las cuales se presumen auténticas y no podrán desconocerse siempre que provengan del correo electrónico oficial de la autoridad judicial.

**Artículo 12. Apelación en materia civil y familia.** El recurso de apelación contra sentencia en los procesos civiles y de familia, se tramitará así: Sin perjuicio de la facultad oficiosa de decretar pruebas, dentro del término de ejecutoria del auto que admite la apelación, las partes podrán pedir la práctica de pruebas y el juez las decretará únicamente en los casos señalados en el artículo 327 del Código General del Proceso. El juez se pronunciará dentro de los cinco (5) días siguientes.

Ejecutoriado el auto que admite el recurso o el que niega la solicitud de pruebas, el apelante deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes. De la sustentación se correrá traslado a la parte contraria por el término de cinco (5) días. Vencido el término de traslado se proferirá sentencia escrita que se notificará por estado. Si no se sustenta oportunamente el recurso, se declarará desierto. Si se decretan pruebas, el juez fijará fecha y hora para la realización de la audiencia en la que se practicaran, se escucharan alegatos y se dictará sentencia. La sentencia se dictará en los términos establecidos en el Código General del Proceso.

**Artículo 13. Apelación en materia laboral.** El recurso de apelación contra las sentencias y autos dictados en materia laboral se tramitará así:

1. Ejecutoriado el auto que admite la apelación o la consulta, si no se decretan pruebas, se dará traslado a las partes para alegar por escrito por el término de cinco (5) días cada una, iniciando con la apelante. Surtidos los traslados correspondientes, se proferirá sentencia escrita.

Si se decretan pruebas, se fijará la fecha de la audiencia para practicar las pruebas a que se refiere el artículo 83 del Código Procesal del Trabajo y de la Seguridad Social. En ella se oirán las alegaciones de las partes y se resolverá la apelación.

2. Cuando se trate de apelación de un auto se dará traslado a las partes para alegar por escrito por el término de cinco (5) días y se resolverá el recurso por escrito.

**Artículo 14.** En el informe anual que presenta la Rama Judicial al Congreso de la República se dispondrá de un capítulo especial sobre el estado de avance que se tiene del proceso de transformación digital.

**Artículo 15. Vigencia y derogatorias.** La presente ley deroga las normas que le sean contrarias y rige a partir de la fecha de su promulgación.

EL PRESIDENTE DEL HONORABLE SENADO DE LA REPÚBLICA  
**JUAN DIEGO GOMEZ JIMENEZ**

EL SECRETARIO GENERAL DEL HONORABLE SENADO DE LA REPÚBLICA  
**GREGORIO ELJACH PACHECO**

EL PRESIDENTE DE LA HONORABLE CÁMARA DE REPRESENTANTES  
**JENNIFER KRISTIN ARIAS FALLA**

EL SECRETARIO GENERAL DE LA H. CAMARA DE REPRESENTANTES  
**JORGE HUMBERTO MANTILLA SERRANO**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA - GOBIERNO NACIONAL**

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá, D.C., a los 13 JUNIO DE 2022.

**IVÁN DUQUE MÁRQUEZ**

EL MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO  
**JOSÉ MANUEL RESTREPO ABONDANO**

EL MINISTRO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO  
**WILSON RUÍZ OREJUELA**

LA MINISTRA DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES,  
**CARMEN LIGIA VALDERRAMA ROJAS**

EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA FUNCIÓN PÚBLICA  
**NERIO JOSÉ ALVIS BARRANCO**



## RESOLUCIÓN CONJUNTA

IGAC No. 1101

SNR No. 11344

DE 31-12-2020

“Por medio de la cual se establecen los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias”

### LA DIRECTORA GENERAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI Y EL SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO

En ejercicio de las facultades otorgadas por el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, en consonancia con aquellas previstas, por una parte, en el numeral 7 del artículo 6 del Decreto 2113 de 1992, el numeral 15 del artículo 6 del Decreto 208 de 2004; y por otra, en los numerales 3 y 16 del artículo 11 del Decreto 2723 de 2014 y el artículo 2.2.2.7.3. del Decreto 1170 de 2015, y

### CONSIDERANDO

Que el inciso segundo del artículo 209 de la Constitución Política de Colombia establece que las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado.

Que, en desarrollo del citado precepto constitucional, el artículo 6 de la Ley 489 de 1998, estableció el principio de coordinación y colaboración, según el cual “...las autoridades administrativas deben garantizar la armonía en el ejercicio de sus respectivas funciones con el fin de lograr los fines y cometidos estatales”, a lo que adicionó que+, en consecuencia, prestarán su colaboración a las demás entidades para facilitar el ejercicio de sus funciones y se abstendrán de impedir o estorbar su cumplimiento por los órganos, dependencias, organismos y entidades titulares”.





## IGAC No. 1101      SNR No. 11344 DE 31-12-2020

Que según lo establecido en el artículo 4 del Decreto 2723 de 2014, la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), tiene como objetivo *“la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos, la organización, administración, sostenimiento, vigilancia y control de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de garantizar la guarda de la fe pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registral inmobiliario, para que estos servicios se desarrollen conforme a la ley y bajo los principios de eficiencia, eficacia y efectividad”*.

Que, de conformidad con el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” (IGAC) es la máxima autoridad catastral en el país y prestador por excepción del servicio público de catastro.

Que el IGAC y la SNR expidieron la Resolución Conjunta SNR 1732 e IGAC 221 del 21 de febrero de 2018, modificada por la Resolución Conjunta SNR 5204 e IGAC 479 del 23 de abril de 2019, por la cual se establecieron lineamientos y procedimientos para la aclaración o corrección, actualización, rectificación de linderos y área e inclusión de área de bienes inmuebles.

Que por medio de las precitadas resoluciones se establecieron lineamientos y procedimientos que facilitaran las actuaciones de los particulares ante el catastro y el registro público de la propiedad, de manera que, progresivamente se fueran consolidando de forma integrada y con coherencia los datos prediales que reposan en ambos sistemas, acorde con la realidad física del territorio.

Que el Gobierno Nacional expidió el Decreto 148 del 4 de febrero de 2020 por medio del cual reglamentó parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y modificó parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto número 1170 de 2015, Único del Sector Administrativo de Información Estadística.

Que el artículo 2.2.2.2.15 del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, estableció que *“los Gestores Catastrales, en coordinación con las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, deberán adelantar los esfuerzos necesarios tendientes a la integración de la información catastral y registral y en especial a unificar la información asociada a linderos y áreas de forma gradual”*, a lo que adicionó que la unificación de linderos y áreas con el registro se podrá efectuar a través de los procedimientos catastrales con efectos registrales previstos en el artículo 2.2.2.2.16



## IGAC No. 1101      SNR No. 11344 DE 31-12-2020

ibidem, así como con la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad.

Que en observancia del artículo 2º de la Ley 1579 de 2012, el registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:

*“a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil;*

*b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;*

*c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción”.*

Que conforme con el artículo 8 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos la matrícula inmobiliaria *“(…) Indicará también, si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos que puedan obtenerse”.*

Que el artículo 35 de la Ley 1579 de 2012 establece que, *“en procura de garantizar la seguridad y confiabilidad de la información, así como la plena formalidad de los actos sujetos a registro, el servicio público registral se entenderá inmerso dentro de una lógica transversal e interinstitucional. En concordancia con lo anterior, el servicio público registral deberá contemplar el establecimiento de interrelaciones eficaces con las Entidades intervinientes en el proceso de registro de las etapas previas y posteriores al mismo”.*

Que el artículo 38 *ibidem* determina que: *“la gestión del registro de instrumentos públicos propenderá por la incorporación de criterios de transversalidad a lo largo de toda la cadena del trámite, generando esquemas de relacionamiento entre las diversas entidades para garantizar la seguridad, confiabilidad, accesibilidad y plena formalidad de las transacciones o actos que afectan el registro”.*

Que el artículo 66 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos prevé que *“(…) En adelante en todos los folios de matrícula deberán consignarse los datos relativos a la*





## IGAC No. 1101      SNR No. 11344 DE 31-12-2020

*descripción, cabida y linderos del predio de que se trate, los cuales se transcribirán en su totalidad a excepción de los inmuebles derivados del régimen de propiedad horizontal donde bastará la cita de la escritura pública que los contenga”.*

Que según lo previsto en el artículo 103 del Decreto Ley 960 de 1970, si se cometiere error en la nomenclatura, denominación o descripción de un inmueble o en la cita de su cédula o registro catastral, es posible corregirlo mediante escritura aclaratoria, suscrita por el titular del derecho, siempre que de los comprobantes allegados a la escritura en que se cometió el error y de los títulos antecedentes apareciere el error de manifiesto.

Que el artículo 49 del Decreto 2148 de 1983, compilado en el artículo 2.2.6.1.3.2.2. precisó que *“cuando se trate del otorgamiento de escritura aclaratoria para corrección de errores en la nomenclatura, denominación o descripción de un inmueble, en la cita de su cédula o registro catastral, en la de sus títulos antecedentes y sus inscripciones en el registro, o en los nombres o apellidos de los otorgantes, podrá suscribirla el actual titular del derecho presentando los documentos con los cuales acrediten tal calidad y el notario dejará constancia de ellos en la escritura”,* a lo que adicionó que *“el error en los linderos no configure cambio en el objeto de contrato, se aclarará únicamente con fundamento en los comprobantes allegados a la escritura en que se cometió el error y en los títulos antecedentes en que apareciere el de manifiesto, mediante escritura que podrá ser suscrita por el actual titular del derecho. Si el error no apareciere de manifiesto, la escritura de aclaración debe ser suscrita por todos los otorgantes de la que se corrige”.*

Que de conformidad con el artículo 11 del Decreto 2723 de 2014, son funciones de la Superintendencia de Notariado y Registro, entre otras, *“(…) 3. Impartir las directrices e instrucciones para la eficiente prestación del servicio público de notariado mediante la expedición de conceptos, circulares y demás actos administrativos que se requieran con el fin de orientar el ejercicio de la actividad notarial; (…) 12. Prestar el servicio público registral a través de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos; (…)14. Instruir a los Registradores de Instrumentos Públicos, sobre la aplicación de las normas que regulan su actividad (…)”.*

Que, con fundamento en las facultades atribuidas a cada entidad, la Superintendencia de Notariado y Registro, y el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, atendiendo las competencias atribuidas a los gestores catastrales por la Ley 1955 de 2019 y el Decreto 148 de 2020, en el marco de los procedimientos catastrales con efectos registrales definidos por esta última reglamentación, resulta necesario proceder a establecer los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales,





## IGAC No. 1101      SNR No. 11344 DE 31-12-2020

la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias.

*Que, el numeral 8 del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 - CPACA “Los proyectos específicos de regulación y la información en que se fundamenten, con el objeto de recibir opiniones, sugerencias o propuestas alternativas. Para el efecto, deberán señalar el plazo dentro del cual se podrán presentar observaciones, de las cuales se dejará registro público. En todo caso la autoridad adoptará autónomamente la decisión que a su juicio sirva mejor el interés general”.*

Que, de acuerdo con lo anterior, el día 9 de octubre del presente año el IGAC y la SNR publicaron el proyecto de resolución para comentarios a entidades públicas, privadas y ciudadanos por el término de catorce días y se recibieron dentro de éste observaciones, comentarios y aportes.

Que, en mérito de lo expuesto,

### RESUELVEN:

#### Capítulo I. Disposiciones generales

**Artículo 1. Definiciones:** Para efectos de la aplicación de esta Resolución, se atenderán las siguientes definiciones:

- **Acta de colindancia:** Según el inciso primero del artículo 2.2.2.1.1. del Decreto 148 de 2020, es el documento mediante el cual los propietarios, en virtud del principio de autonomía de la voluntad y de conformidad con el procedimiento de rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, definen la línea de división entre sus inmuebles en los casos en que su colindancia presente diferencias entre la información levantada en terreno y la que reposa en los títulos registrales. El Acta que se suscriba debe ser firmada por las partes.
- **Área:** Es una medida de extensión de una superficie, expresada bajo el estándar del sistema internacional de unidades.
- **Colindante:** Bien inmueble que comparte al menos un lindero con otro inmueble.



## IGAC No. 1101      SNR No. 11344 DE 31-12-2020

- **Coordenada:** Cada una de las magnitudes que determinan la posición de un punto en un sistema de referencia.
- **Descripción insuficiente o limitada:** Se refiere a la información poco detallada o poco específica en los títulos inscritos en el registro de instrumentos públicos, que no permite la certera y precisa ubicación del inmueble en el territorio o que afecta el adecuado levantamiento de sus linderos y la determinación de su forma y área.
- **Escala:** Relación de proporcionalidad que existe entre la distancia representada sobre un imagen aérea, carta, mapa u otro modelo y su distancia real en el terreno.
- **Gestores catastrales:** Según el inciso tercero del artículo 2.2.2.1.5. del Decreto 148 de 2020, son las entidades públicas del orden nacional o territorial, así como esquemas asociativos de entidades territoriales que hayan sido habilitadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) según la reglamentación dispuesta para tal efecto, así como el IGAC por excepción. De igual manera, se consideran gestores catastrales, los catastros descentralizados y delegados titulares la gestión catastral. Así mismo, es gestor catastral la Agencia Nacional de Tierras en los términos del artículo 80 de la Ley 1955 de 2019. Los gestores catastrales, independientemente de su jurisdicción, podrán prestar el servicio público catastral en cualquier parte del territorio nacional.
- **LADM:** Modelo para el Ámbito de la Administración del Territorio (*Land Administration Domain Model*) ISO 19152 de 2012. Es un esquema conceptual que refuerza la adopción de estándares y componentes estructurales para los sistemas catastrales, evaluados de acuerdo con las Infraestructuras de Datos Espaciales (IDE), posibilitando la disponibilidad, accesibilidad, integración y uso de los datos catastrales.
- **Levantamiento planimétrico predial:** Proceso mediante el cual se logra la representación geográfica de los objetos que componen el predio, incluyendo las afectaciones generadas por la informalidad en la tenencia (posesión y ocupación). Comprende las actividades de medición de la posición de los vértices que componen los linderos de los terrenos, las construcciones y las servidumbres de tránsito.
- **Lindero:** Según el artículo 2.2.2.1.1. del Decreto 148 de 2020, es la línea de división que separa un bien inmueble de otro, que puede o no estar materializada físicamente.
- **Linderos arcifinios:** Según el artículo 2.2.2.1.1. del Decreto 148 de 2020, es la línea de división entre bienes que ha sido establecida a partir de elementos geográficos naturales, tales como quebradas, bordes ríos, líneas, entre otros.





## IGAC No. 1101      SNR No. 11344 DE 31-12-2020

- **Linderos debida y técnicamente descritos:** Son aquellos permiten la plena identificación espacial y geográfica del predio a partir de la descripción la totalidad del mismo, haciendo posible su representación gráfica conforme los lineamientos de la autoridad catastral.
- **Métodos directos de recolección de información:** Según el artículo 2.2.2.2.6. del Decreto 148 de 2020, son aquellos que requieren una visita de campo con el fin de recolectar la realidad de los bienes inmuebles.
- **Métodos indirectos de recolección de información:** Según el artículo 2.2.2.2.6. del Decreto 148 de 2020, son aquellos métodos de identificación física, jurídica y económica de los bienes inmuebles a través del uso de imágenes de sensores remotos, integración de registros administrativos, modelos estadísticos y econométricos, análisis de Big Data y demás fuentes secundarias como observatorios inmobiliarios, para su posterior incorporación en la base catastral.
- **Número Único Predial "NUPRE":** Según el artículo 2.2.2.1.1. del Decreto 148 de 2020, es un código único para identificar los inmuebles tanto en los sistemas de información catastral como registral. El NUPRE no implicará supresión de la numeración catastral ni registral asociada a la cédula catastral ni a la matrícula inmobiliaria actual.

**Artículo 2. Objeto.** Establecer los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales a que se refiere el artículo 2.2.2.2.16. del Decreto 1170 de 2015, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias.

**Artículo 3. Ámbito de aplicación.** Los lineamientos establecidos en la presente resolución deben ser acatados por la autoridad catastral, los Gestores Catastrales, las notarías y las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, en el ámbito de sus competencias y por los propietarios de los predios.

**Artículo 4. Limitaciones a la comercialización.** Lo establecido en esta resolución no limita la libre comercialización de los bienes inmuebles, y por ende permite ejercer la facultad de disposición sobre los mismos, con base en los datos de cabida y linderos que los identifican y que reposan en los títulos antecedentes que les dieron origen jurídico; siempre y cuando esta información no varíe respecto de lo consignado en los títulos antecedentes, ya que de identificarse alguna variación, el propietario, deberá acudir a los



## IGAC No. 1101      SNR No. 11344 DE 31-12-2020

procedimientos aquí establecidos, con el fin de no afectar derechos de terceros y de contar con la certeza requerida entre la información física y jurídica.

Así las cosas, es posible que se lleven actos tales como compraventas, sucesiones, permutas, hipotecas, entre otros que impliquen la disposición de los inmuebles, siempre que se guarde consonancia con lo aquí señalado.

**Parágrafo:** En todo caso cuando se trate de una sucesión y el bien inmueble no se encuentre identificado correctamente en los títulos antecedentes, el Gestor Catastral competente, de acuerdo con las facultades asignadas actuarán de oficio, surtiendo el trámite correspondiente de acuerdo con lo señalado en la presente resolución.

**Artículo 5. Predios objeto de despojo o abandono forzado.** El Gestor Catastral no puede adelantar procedimientos con efectos registrales sobre predios objeto de despojo o abandono forzado, en los siguientes casos:

1. Si el bien se encuentra inscrito en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente de que trata la Ley 1448 de 2011.
2. Si el predio es objeto de solicitud de restitución de tierras ante los jueces.

Los Gestores Catastrales, deberán validar ante la Unidad de Restitución de Tierras o quien ejerza su función, qué predios que tienen esta condición.

En el marco de los procesos de restitución de tierras, son los jueces los que, podrán impartir ordenes relacionadas con la actualización y rectificación de cabida y/o linderos, sin que medie intervención del Gestor Catastral. Las mencionadas órdenes para que sean objeto de registro, deberán ser expresas en la parte resolutive de la sentencia.

### **Capítulo II. Procedimientos con efectos registrales y corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias**

**Artículo 6. Procedimientos catastrales con efectos registrales.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.2.16 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, adicionado por el Decreto 148 del 4 de febrero de 2020, se consideran como procedimientos catastrales con efectos registrales, los siguientes: actualización de linderos, rectificación de área por imprecisa determinación, rectificación de linderos por





# IGAC No. 1101      SNR No. 11344 DE 31-12-2020

acuerdo entre las partes, inclusión de área y/o linderos, y actualización masiva y puntual de linderos y áreas.

**Parágrafo:** Las verificaciones técnicas realizadas por los Gestores Catastrales en el marco de los procedimientos con efectos registrales serán realizadas mediante métodos directos y/o indirectos o la combinación de los métodos de recolección de información definidos en el Decreto 148 de 2020 o, las normas que lo modifiquen o sustituyan, salvo en los casos en los que en la presente resolución se determine lo contrario.

**Artículo 6.1. Actualización de linderos con efectos registrales.** La actualización de linderos de bienes inmuebles procede cuando estos sean verificables sin variación, o cuando la variación o diferencia entre la realidad física y la descripción existente en el folio de matrícula inmobiliaria o en los títulos de propiedad registrados en el folio de matrícula inmobiliaria, permita determinar que el área está dentro de los márgenes de tolerancia establecidos por la máxima autoridad catastral. La descripción técnica de los linderos llevará a la certeza del área.

A efectos de llevar a cabo la actualización, el Gestor Catastral emitirá el acto administrativo sujeto a registro que resuelva la actualización de linderos, incluida la actualización del área, si a ello hubiere lugar. El procedimiento de actualización de linderos no es excluyente con el procedimiento dispuesto para la rectificación de linderos por acuerdo entre las partes respecto de un mismo inmueble.

Cuando se encuentren medidas costumbristas para la determinación de áreas y linderos, el Gestor Catastral procederá a la actualización de los linderos o la rectificación por acuerdo entre las partes, efectuando la descripción técnica de los linderos y precisando el área de los predios, sin que esto implique su conversión.

**Parágrafo:** Este procedimiento no aplicará cuando la definición de linderos se haya dado en el marco de un proceso de deslinde y amojonamiento, o de restitución de tierras.

**Artículo 6.2. Rectificación de área por imprecisa determinación con efectos registrales.** Procederá cuando los linderos estén debida y técnicamente descritos, sin variación, pero que a lo largo de la tradición del bien inmueble el área no haya sido determinada adecuadamente, o cuando la variación o diferencia se encuentre fuera de los márgenes de tolerancia establecidos por la máxima autoridad catastral.



## IGAC No. 1101      SNR No. 11344 DE 31-12-2020

A efectos de llevar a cabo la rectificación, el Gestor Catastral competente expedirá el acto administrativo sujeto a registro.

**Artículo 6.3. Rectificación de linderos por acuerdo entre las partes con efectos registrales.** La rectificación de linderos en el sistema catastral y registral se tramitará cuando se haya suscrito acta de colindancia con pleno acuerdo entre los propietarios que compartan uno o varios linderos, pero se adviertan diferencias de linderos y áreas, y la información indicada en el folio de matrícula inmobiliaria o la descripción existente en los títulos de propiedad registrados en el folio de matrícula inmobiliaria. La rectificación de todos los linderos puede llevar a la certeza del área del inmueble.

El procedimiento de rectificación de linderos por acuerdo entre las partes no es excluyente con el procedimiento dispuesto para la actualización de linderos respecto de un mismo inmueble.

Este trámite no aplicará cuando la definición de linderos se haya dado en el marco de un proceso de deslinde y amojonamiento, o de restitución de tierras.

Cuando se encuentren medidas costumbristas para la determinación de áreas y linderos, el Gestor Catastral procederá a la actualización de los linderos o la rectificación por acuerdo entre las partes, efectuando la descripción técnica de los linderos y precisando el área de los predios, sin que esto implique su conversión.

Cuando el Gestor Catastral o la entidad pública respectiva, identifique o tenga conocimiento de la existencia de terceros que puedan verse afectados por los resultados de la actuación administrativa, efectuará las comunicaciones referidas en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 - CPACA, o la que la modifique o sustituya.

### **Artículo 7. Rectificación de linderos por acuerdo entre las partes y su procedencia.**

La rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, conforme se establece en el inciso cuarto del artículo 2.2.2.2.19 del Decreto 148 de 2020 o las normas que lo modifiquen o sustituyan, procederá cuando sobre los linderos se den una o varias de las siguientes situaciones:

1. Sean arcifinios no verificables.
2. Sean arcifinios verificables, pero con variación respecto de lo consignado en los títulos registrados.





IGAC No. 1101      SNR No. 11344  
DE 31-12-2020

3. Estén expresados en medidas costumbristas no verificables, pero que la realidad del predio determina variación de los linderos.
4. Contengan descripciones insuficientes o limitadas en los títulos registrados.
5. Estén técnicamente definidos, pero sobre los mismos haya superposición física.
6. Los linderos descritos en los títulos de propiedad registrados no determinan plenamente el inmueble, o determinándolos no son verificables por desaparecer o variar con el paso del tiempo; o
7. Se presenten diferencias entre los linderos contenidos en el folio de matrícula inmobiliaria o descripción existente en los títulos de propiedad registrados en el folio de matrícula inmobiliaria y los verificados mediante y el área presente variaciones que se encuentren fuera de los márgenes de tolerancia establecidos por la máxima autoridad catastral.

**Artículo 8. Rectificación de linderos por acuerdo entre las partes sobre uno o varios linderos.** No será necesaria la suscripción de actas de colindancia sobre aquellos linderos del bien inmueble que no presenten discrepancia alguna entre los títulos registrados y su verificación técnica, es decir, suscribir un acta sobre uno o varios linderos con un colindante y/o varias actas por predio.

**Parágrafo:** En aquellos casos en los cuales existan diferencias entre la información recabada en la verificación técnica y lo consignado en el folio de matrícula inmobiliaria o descripción existente en los títulos de propiedad registrados en el folio de matrícula inmobiliaria, y no se logre pleno acuerdo por vía administrativa, deberá agotarse el proceso judicial de deslinde y amojonamiento, conforme con el artículo 400 y siguientes del Código General del Proceso, o los que lo modifiquen o sustituyan.

**Artículo 9. Improcedencia de la rectificación de linderos por acuerdo entre las partes sobre bienes baldíos o presuntos baldíos.** Cuando el Gestor Catastral evidencie que alguno de los predios involucrados en el acta de colindancia podría ser considerado como baldío, no procederá la rectificación de linderos por acuerdo entre las partes. Sin embargo, y conforme se establece en el parágrafo 4 del artículo 2.2.2.2.19 del Decreto 148 de 2020, o la norma que lo modifique o sustituya, el Gestor Catastral incorporará en el Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC) o en la herramienta que haga sus veces, la información que evidencie dicha situación, la cual servirá de insumo a la Agencia Nacional de Tierras (ANT) para que adopte las medidas a que haya lugar.





## IGAC No. 1101      SNR No. 11344 DE 31-12-2020

**Parágrafo:** Mientras el SINIC entre en operación, el Gestor Catastral entregará a la Agencia Nacional de Tierras (ANT) una vez se ponga en vigencia la actualización catastral, reporte en formato digital con los presuntos baldíos.

**Artículo 10. Improcedencia de la *rectificación de linderos por acuerdo entre las partes sobre bienes de uso público*.** En el caso en que alguno de los predios involucrados en el trámite sea un bien de uso público, tal y como se establece en el parágrafo 5 del artículo 2.2.2.2.19 del Decreto 148 de 2020, o la norma que lo modifique o sustituya, no procederá la rectificación de linderos por acuerdo entre las partes con efectos registrales. Lo anterior, sin perjuicio de la incorporación de la información que levante el Gestor Catastral en el SINIC o la herramienta que haga sus veces.

En todo caso la entidad administradora de la propiedad del bien de uso público deberá expedir una certificación con la precisión del lindero, la medida y el posicionamiento, del bien de uso público. Si el Gestor Catastral encuentra conflicto de linderos del predio objeto de la solicitud con el bien de uso público, debe reflejar la situación en la base catastral e informar a la entidad administradora de la propiedad del bien de uso público y al solicitante, el conflicto de linderos existente delimitando el área del conflicto mediante certificado catastral con plano predial. La entidad administradora del espacio público y el solicitante considerarán adelantar los procesos de saneamiento predial a que haya lugar.

Dicha certificación con la precisión del lindero del bien de uso público expedida por la entidad administradora de la propiedad del bien de uso público deberá acompañar la solicitud para los procesos de rectificación de área por imprecisa determinación con efectos registrales, actualización de linderos con efectos registrales e inclusión del campo de área.

**Artículo 11. *Inclusión en el campo de descripción de cabida y/o linderos del dato de área y/o linderos en los folios de matrícula inmobiliaria que carezcan de esta información*.** Conforme se establece en el artículo 2.2.2.2.21 del Decreto 148 de 2020, o la norma que lo modifique o sustituya, procede en los casos donde los folios de matrícula inmobiliaria no hayan contado con la información de área y/o linderos, desde el inicio del ciclo traslativo del bien inmueble que identifican; caso en el cual la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos procederá con la inclusión del dato de área y/o linderos en las respectivas matrículas inmobiliarias, que se tomará de la base catastral administrada por el Gestor Catastral competente.





## IGAC No. 1101      SNR No. 11344 DE 31-12-2020

En todo caso el procedimiento de inclusión de área y/o linderos bien sea a solicitud de parte o mediante el proceso realizado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, solo aplicará cuando el bien inmueble no haya sido objeto de segregaciones, divisiones y declaración de área restante; sin perjuicio de que se apliquen los demás procedimientos señalados en la presente resolución, siempre que se cumpla con los requisitos de cada uno de ellos.

A efectos de llevar a cabo a solicitud de parte la inclusión en el campo de descripción de cabida y/o linderos del dato de área y/o linderos en los folios de matrícula inmobiliaria que carezcan de esta información, el Gestor Catastral competente expedirá el certificado catastral que contenga el plano predial.

**Artículo 12. Actualización masiva de linderos y/o rectificación masiva de área por imprecisa determinación.** Conforme se establece en el artículo 2.2.2.2.23 del Decreto 148 del 2020 o la norma que lo modifique o sustituya, se presenta en el marco de los procesos masivos que adelante el Gestor Catastral, y como resultado del levantamiento de la información física y jurídica, caso en el cual el Gestor Catastral deberá remitir y ordenar su inscripción a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, cuando proceda, el acto administrativo de actualización masiva de linderos o rectificación de área, según corresponda.

**Artículo 13. Corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad.** Cuando se identifique la existencia de una inconsistencia entre el levantamiento predial asociado al acto administrativo emitido por la Agencia Nacional de Tierras con la información registral, en los actos administrativos que resuelven de fondo los asuntos relativos a la implementación de la política de ordenamiento social de la propiedad, se incluirá la orden de aclaración, corrección, rectificación de área por imprecisa determinación o inclusión del área del predio intervenido, siempre que los linderos estén debida y técnicamente descritos sean verificables técnicamente, y no exista variación en los mismos, sin necesidad de adelantar un proceso de rectificación o inclusión de área.

En concordancia con el artículo 2.2.2.2.22 del Decreto 148 de 2020 o la norma que lo modifique o sustituya, la Agencia Nacional de Tierras, en su calidad de gestor catastral, podrá aplicar la corrección y/o inclusión de cabida y los procedimientos catastrales con efectos registrales, en desarrollo de sus funciones misionales en ejecución de la política de ordenamiento social de la propiedad, entendida esta en los términos de la Resolución No. 128 de 2017 expedida por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, en el marco de la implementación de los planes de ordenamiento social de la propiedad y, la atención





# IGAC No. 1101 SNR No. 11344 DE 31-12-2020

de todos los procesos de ordenamiento social de la propiedad, sobre los predios objeto de intervención a cargo de esta entidad en todo el territorio nacional.

En cualquier caso, las actuaciones de corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad realizadas por la ANT requieren la puesta en vigencia de la información física y jurídica en las bases catastrales correspondiente con la actuación.

Este trámite de corrección de cabida y/o inclusión de área en ejecución de la política de ordenamiento social de la propiedad a cargo de la ANT, no implica el desarrollo del proceso de conservación catastral por parte de ANT, como quiera que este proceso está a cargo del Gestor Catastral competente previa inscripción en el Registro.

**Artículo 14. Corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias.** Podrán otorgarse escrituras para la aclaración de área y/o linderos en los términos de los artículos 2.2.6.1.3.2.2. y 2.2.6.1.3.2.3. del Decreto 1069 de 2015, cuando se trate de corregir inconsistencias de digitación, mecanográficas, ortográficas y las puramente aritméticas que afecten los linderos y el área del predio, y que no configuren cambios en el objeto del contrato, con el fin de garantizar la congruencia en los títulos antecedentes.

## Capítulo III. Requisitos e inicio de tramites de los procedimientos catastrales con efectos registrales y otros procedimientos

**Artículo 15. Rangos de Tolerancia.** Los rangos de tolerancia descritos en la tabla 1, se establecen como la variación de área admisible y aplicable cuando existan diferencias entre la realidad física verificada técnicamente, y la descripción del folio de matrícula inmobiliaria o descripción existente en los títulos de propiedad registrados en el folio de matrícula inmobiliaria. En todo caso, la inscripción catastral debe reflejar la realidad física de los predios de acuerdo con los lineamientos establecidos por la autoridad catastral.

**Tabla 1. Rangos de tolerancia**

| Tipo de suelo                                  | Rango de área                                                 | Tolerancia (%) |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------|
| Suelo urbano o rural con comportamiento urbano | Menor o igual a 80 m <sup>2</sup>                             | 7%             |
|                                                | Mayor a 80 m <sup>2</sup> y menor o igual 250 m <sup>2</sup>  | 6%             |
|                                                | Mayor a 250 m <sup>2</sup> y menor o igual 500 m <sup>2</sup> | 4%             |
|                                                | Mayor a 500 m <sup>2</sup>                                    | 3%             |
|                                                | Menor o igual a 2.000 m <sup>2</sup>                          | 10%            |



IGAC No. 1101 SNR No. 11344  
DE 31-12-2020

| Tipo de suelo                         | Rango de área                                       | Tolerancia (%) |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------|
| Suelo rural sin comportamiento urbano | Mayor a 2.000 m <sup>2</sup> y menor o igual a 1 ha | 9%             |
|                                       | Mayor a 1 ha y menor o igual a 10 ha                | 7%             |
|                                       | Mayor a 10 ha y menor o igual a 50 ha               | 4%             |
|                                       | Mayor a 50 ha                                       | 2%             |

Los rangos de tolerancia se aplican solo cuando los linderos se encuentran técnicamente descritos en el folio de matrícula inmobiliaria o descripción existente en los títulos de propiedad registrados en el folio de matrícula inmobiliaria.

Cualquier medición de área y/o descripción técnica de linderos consignada en el folio de matrícula inmobiliaria o descripción existente en los títulos de propiedad registrados en el folio de matrícula inmobiliaria que se encuentre dentro de la tolerancia, se considera para todos los efectos registrales equivalente a la catastral; en consecuencia, para predios con área dentro de la tolerancia no se ajustan los folios ni se suscriben actas de colindancia.

Los predios con área dentro de las tolerancias, pueden ser objeto del procedimiento de actualización masiva y puntual de linderos.

Los Gestores Catastrales y la Superintendencia de Notariado y Registro deben establecer mecanismos de interoperabilidad para comunicar los predios que, en el marco de un proceso de formación, actualización o conservación, se observe que se encuentran dentro de los rangos de tolerancia establecidos.

**Artículo 16. Inicio y trámite de los procedimientos catastrales con efectos registrales y otros procedimientos.** Los procedimientos catastrales con efectos registrales podrán iniciarse de oficio por el Gestor Catastral competente o a solicitud de parte por los titulares del derecho de dominio.

Las entidades públicas que, con ocasión de sus funciones, administren la propiedad de inmuebles propios o ajenos, podrán iniciar a solicitud de parte los procedimientos catastrales con efectos registrales contemplados en la presente resolución.

Los procedimientos catastrales con efectos registrales se tramitarán ante el Gestor Catastral que tenga a cargo la prestación del servicio público catastral en el lugar en donde se encuentre ubicado el inmueble.





## IGAC No. 1101      SNR No. 11344 DE 31-12-2020

Para el procedimiento de inclusión en el campo de descripción de cabida y linderos del dato de área y/o linderos en los folios de matrícula inmobiliaria que carezcan de esta información, podrá iniciarse a solicitud del titular del derecho de propiedad, sus herederos, Gestores Catastrales o entidades públicas que administren la propiedad el bien inmueble.

**Artículo 17. *Solicitud para tramitar los procedimientos de actualización de linderos con efectos registrales, rectificación de área por imprecisa determinación con efectos registrales y rectificación de linderos por acuerdo entre las partes con efectos registrales.*** Se deberá presentar solicitud con el lleno de los siguientes requisitos generales y específicos:

**Requisitos generales:** Toda solicitud que se presente para iniciar cualquiera de los procedimientos descritos en el presente artículo deberá reunir los siguientes requisitos generales:

1. La solicitud deberá ser presentada por el titular del derecho de dominio a través de los canales de atención implementados por el Gestor Catastral, bien sea persona natural, jurídica o entidades de derecho público que administren la propiedad de bienes propios o ajenos, éstas últimas solo respecto de los procesos de actualización de linderos con efectos registrales y rectificación de área por imprecisa determinación, o por su apoderado debidamente constituido, indicándose de forma clara y precisa el objeto de la petición, los hechos en que se funda, la dirección de correspondencia y/o correo electrónico.
2. Cuando la solicitud sea presentada por parte del propietario del inmueble, se deberá allegar copia de la cédula de ciudadanía, tratándose de personas naturales, o certificado de existencia y representación legal y copia de la cédula de ciudadanía del representante legal, tratándose de personas jurídicas. Tratándose de personas de entidades públicas, se deberá allegar, copia del certificado de existencia y representación legal de la entidad pública o acta de nombramiento o posesión del representante legal y, en ambos casos, copia de la cédula de ciudadanía del representante legal.
3. Si se actúa mediante apoderado, se deberá aportar el correspondiente poder general otorgado mediante escritura pública o, poder especial debidamente





## IGAC No. 1101      SNR No. 11344 DE 31-12-2020

otorgado con la facultad expresa de adelantar el proceso ante el Gestor Catastral competente.

4. Información que permita identificar los colindantes del predio con nombres y apellidos o razón social, número de identificación, dirección de notificación, y en caso del que solicitante cuente con el número telefónico y/o móvil y correo electrónico.
5. Cuando las entidades públicas dentro de sus procesos misionales hayan elaborado levantamientos planimétricos y/o topográficos y/o actas de colindancias, y/o estudios de títulos estos deberán aportarse. En todo caso esta información o productos deberán ajustarse a las especificaciones técnicas vigentes expedidas por el IGAC.
6. De manera facultativa, cuando el propietario cuente con estudios de títulos, estos podrán ser aportados con la solicitud.
7. Para certificación de remanentes de predios matrices, el solicitante deberá aportar el plano de localización del predio matriz en medio magnético georreferenciado y editable realizado a través de métodos directos y/o indirectos, en donde se ubique cada una de las ventas realizadas que cuenten con folio de matrícula independiente especificando áreas y colindantes, así como el área y colindantes del remanente. Al momento de la radicación se confrontará con la base predial (gráfica alfanumérica) cada una de las segregaciones y si alguna no se encuentra incorporada, se deberá radicar trámite para desenglobe, y posterior certificación del área y linderos remanente.
8. La solicitud para los procedimientos de rectificación de área por imprecisa determinación con efectos registrales, actualización de linderos con efectos registrales e inclusión del campo de área, debe ser acompañada por una certificación de la entidad administradora de la propiedad de dicho bien con la precisión del lindero del bien de uso público. La certificación debe contener los requisitos previstos en esta resolución para el plano predial en el procedimiento de inclusión del dato de área y/o linderos en los folios de matrícula.

**Parágrafo:** Los Gestores Catastrales deben articular con las entidades administradoras de la propiedad de los bienes de uso público de cada jurisdicción, mecanismos de



## IGAC No. 1101      SNR No. 11344 DE 31-12-2020

interoperabilidad para facilitar la expedición de los certificados con la precisión del lindero del bien de uso público.

**Requisitos específicos:** Además de los requisitos generales deberán aportarse los siguientes documentos:

1. Títulos de dominio debidamente registrados del predio objeto de solicitud en donde se identifiquen el área y linderos del predio matriz, así como los predios segregados si existieren.
2. Para predios urbanos superiores a quinientos (500) metros cuadrados y predios rurales desde una (1) hectárea, se deberá aportar el levantamiento planimétrico en medio magnético, georreferenciado y editable, realizado por profesionales competentes o certificados de acuerdo con lo definido por la normatividad vigente, llevado a cabo a través de métodos directos y/o indirectos, el cual debe incluir la descripción técnica de los linderos del predio, su área y mojones debidamente identificados, de acuerdo con los parámetros y especificaciones técnicas vigentes establecidas por la máxima autoridad catastral, con la plena identificación técnica y jurídica del predio y sus colindantes.

Para predios urbanos con área inferior o igual a quinientos (500) metros cuadrados y predios rurales con área inferior a una (1) hectárea el solicitante podrá aportar el levantamiento planimétrico siempre que cumpla con las especificaciones técnicas definidas.

**Artículo 18. Solicitud de inclusión del dato de área y/o linderos en los folios de matrícula inmobiliaria y su procedencia.** El titular del derecho de propiedad, poseedor, sus herederos, Gestores Catastrales o entidades públicas que administren el bien inmueble, interesados que soliciten la inclusión del dato de área y/o linderos en los folios de matrícula inmobiliaria, deberán cumplir con los requisitos generales del contenido de la solicitud señalados en la presente Resolución y adicionalmente, requerir ante el Gestor Catastral competente la expedición del certificado catastral con plano predial, con una vigencia no mayor a treinta (30) días hábiles, con el fin de que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, a través de un turno de corrección externo, incluya en el campo correspondiente, el área y/o linderos del inmueble que aparezca en el certificado, dejando la respectiva salvedad.





## IGAC No. 1101      SNR No. 11344 DE 31-12-2020

La inclusión del dato de área y/o linderos en los folios de matrícula inmobiliaria procederá en los siguientes casos, los cuales no son excluyentes entre sí:

1. Que quien solicite la inclusión de área y/o linderos en el folio de matrícula inmobiliaria sea el titular del derecho de propiedad, poseedor, sus herederos o entidades públicas que administren la propiedad del bien inmueble.
2. La solicitud podrá presentarse por parte de uno de los titulares del derecho, en representación de los demás que ostenten dicha calidad, adjuntando el respectivo poder.
3. Que la solicitud de inclusión de área y/o linderos verse sobre folios de matrícula inmobiliaria que no han tenido la información correspondiente a cabida y/o linderos, desde el inicio del ciclo traslativo del inmueble que identifican, cuyo análisis debe realizarse por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.
4. Que el folio de matrícula inmobiliaria al que se le incluirá el área y/o linderos esté interrelacionado con la información predial catastral.
5. Que el bien inmueble no haya sido objeto de segregaciones, divisiones o declaración de área restante.

Cuando la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, evidencie en los documentos antecedentes obrantes en su archivo, que existe el dato de área y/o linderos del predio, pero que por omisión no fue incluido en la información del folio, se procederá a incluir el área y/o linderos con fundamento en el título antecedente.

**Artículo 19. *Requisitos que deberá contener el plano predial en el proceso de inclusión del dato de área y/o linderos en los folios de matrícula inmobiliaria.*** El plano predial que acompaña el certificado catastral contendrá como mínimo lo siguiente:

1. Fecha de expedición.
2. Número de radicado del trámite, en caso de tratarse de un trámite de conservación catastral.
3. Identificación predial o NUPRE (si existe).



IGAC No. 1101      SNR No. 11344  
DE 31-12-2020

4. Área del predio expresada de la siguiente manera: Las magnitudes de superficie se expresan en el Sistema Internacional de Unidades –SI–; la cabida o área para predios en el suelo urbano se expresa en metros cuadrados ( $m^2$ ) con aproximación al decímetro cuadrado, en el suelo rural se expresa en hectáreas (ha) y fracción en metros cuadrados ( $m^2$ ) sin aproximación. Se utiliza el punto como separador de decimales, si se usa un símbolo diferente al punto, se debe aclarar en la descripción para la correcta interpretación del lector.
5. Descripción de linderos que deberá consignar el colindante con el número predial y el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente interrelacionado, si lo tuviere, con la nomenclatura del punto lindero, p.e. A, B, C, etc., y la coordenada plana de la localización del punto lindero expresada en metros (m) con aproximación al decímetro, en el Sistema de referencia y proyección oficial definida por el IGAC. La distancia o longitud del lindero se expresará en metros (m) con aproximación al decímetro. Se utiliza el punto como separador de decimales, si se usa un símbolo diferente al punto, se debe aclarar en la descripción para la correcta interpretación del lector.
6. Localización del predio donde se visualice la representación geográfica de sus linderos y predios colindantes con folio de matrícula inmobiliaria, identificación predial o NUPRE (si existe) o nomenclatura vial oficial.
7. Convenciones del plano.
8. Firma autorizada del titular de la dependencia del Gestor Catastral que tenga a su cargo la función.
9. Código digital que permita verificar la autenticidad del documento, en caso de ser posible para el Gestor Catastral.
10. El plano debe generarse a una escala gráfica en la cual todos los aspectos geográficos requeridos en el documento sean legibles.

**Artículo 20. Requisitos para el procedimiento de corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias.** A efectos de llevar a cabo la corrección de que trata el artículo 103 del Decreto Ley 960 de 1970, en concordancia con las demás normas que





## IGAC No. 1101      SNR No. 11344 DE 31-12-2020

lo complementen o desarrollen, para la determinación del error aritmético o numérico, el notario deberá validar que la inconsistencia advertida no se encuentre dentro de las hipótesis de procedencia de los procedimientos de actualización de linderos, rectificación de área por imprecisa determinación y rectificación de linderos por acuerdo entre las partes y el de inclusión del dato de área y/o linderos en los folios de matrícula inmobiliaria.

Así las cosas, el Notario deberá determinar si el error es meramente formal, validando el otorgamiento de una escritura pública de esta índole o si corresponde a otro tipo de error que se deba tramitar por alguno de los procedimientos catastrales con efectos registrales; situación ante la cual, deberá negarse al otorgamiento de la escritura de corrección y/o aclaración e informar al usuario la necesidad de iniciar los trámites ante el Gestor Catastral competente o autoridad judicial mediante el procedimiento o proceso pertinente.

El Registrador de Instrumentos Públicos, al momento del proceso de calificación de la respectiva escritura de corrección y/o aclaración, deberá contrastarla con la escritura pública objeto de aclaración, al igual que con los títulos antecedentes inscritos en el Registro Público de la Propiedad y validar que la inconsistencia no sea objeto de procedencia de alguno de los procedimientos catastrales con efectos registrales, con el fin de establecer si se está ante un error meramente formal.

**Artículo 21. Término de verificación de requisitos de las solicitudes para tramitar procedimientos catastrales con efectos registrales.** El Gestor Catastral competente en el término de diez (10) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de radicación, analizará que la misma cumpla con los requisitos descritos en la presente resolución, según corresponda. De no cumplir con los requisitos, dentro del mismo término requerirá al peticionario para que complete la solicitud en un plazo máximo de un (1) mes. Antes de vencer el plazo otorgado, el peticionario puede solicitar una prórroga por un término igual de conformidad con lo señalado en el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011 - CPACA, o la que la modifique o sustituya.

Si la solicitud cumple con la totalidad de los requisitos el Gestor Catastral procederá con la atención del trámite correspondiente al procedimiento catastral con efectos registrales.

Por el contrario, una vez vencido el término aquí señalado o su prórroga, sin que el peticionario haya cumplido el requerimiento, el Gestor Catastral competente decretará el desistimiento y el archivo del expediente mediante acto administrativo motivado, que se notificará personalmente y contra el cual únicamente procede recurso de reposición, sin





## IGAC No. 1101      SNR No. 11344 DE 31-12-2020

perjuicio de que la respectiva solicitud pueda ser nuevamente presentada con el lleno de los requisitos legales.

**Artículo 22.** *Contenido de la propuesta de rectificación y actas de colindancia para el procedimiento de rectificación de linderos por acuerdo entre las partes.* Cuando la solicitud cumpla con los requisitos, el Gestor Catastral competente revisará y validará el levantamiento planimétrico o la representación cartográfica del predio presentado por el propietario solicitante, procediendo a expedir informe técnico, el cual incluirá, si es del caso, propuesta de rectificación, la cual pondrá en consideración del solicitante. Dicha propuesta de rectificación debe contener:

1. Área del predio expresada de la siguiente manera: Las magnitudes de superficie se expresan en el Sistema Internacional de Unidades (SI); la cabida o área para predios en el suelo urbano se expresa en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) con aproximación al decímetro cuadrado, en el suelo rural se expresa en hectáreas (ha) y fracción en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) sin aproximación.
2. Descripción de linderos que deberá consignar el colindante con el número predial y el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente interrelacionado, si lo tuviere, con la nomenclatura del punto lindero, p.e. A, B, C, etc., y la coordenada plana de la localización del punto lindero expresada en metros (m) con aproximación al decímetro, en el Sistema de referencia y proyección oficial definida por el IGAC. La estructura y semántica debe corresponder al anexo de la presente resolución "Descripción técnica de linderos".

En caso de que exista voluntad de la totalidad de los propietarios, el solicitante debe gestionar la suscripción del acta(s) de colindancia, la cual se debe entregar al Gestor Catastral en un plazo máximo de un (1) mes contado a partir de la entrega de la propuesta. Cuando se trate de un trámite de oficio, esta actividad estará a cargo del Gestor Catastral.

Las actas de colindancia deben contener como mínimo:

1. Lugar y fecha de suscripción.
2. Identificación de propietarios que las suscriben: nombre o razón social, tipo y número de identificación. En los casos en los que se actúe a través de apoderado



## IGAC No. 1101      SNR No. 11344 DE 31-12-2020

y/o representante legal, se debe probar tal condición mediante documento correspondiente.

3. Identificación plena del predio: denominación, dirección (o descripción de ubicación), folio de matrícula inmobiliaria, número de cédula catastral, Id Operación<sup>1</sup> (si existe) y/o NUPRE (si existe).
4. Consignación expresa del acuerdo de las colindancias y linderos, al que llegan quienes la suscriben.
5. Nombre completo, identificación y firma de quienes intervienen, sus representantes o apoderados.
6. Con base en la propuesta de rectificación suministrada por el Gestor Catastral: descripción de linderos que deberá consignar el colindante con el número predial y el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente interrelacionado, si lo tuviere, con la nomenclatura del punto lindero, p.e. A, B, C, etc., y la coordenada plana de la localización del punto lindero expresada en metros (m) con aproximación al decímetro, en el Sistema de referencia y proyección oficial definida por el IGAC.

El propietario podrá adjuntar actas de colindancia al momento de la solicitud, las cuales serán verificadas por el Gestor Catastral con el fin de establecer el cumplimiento de los requisitos del procedimiento y continuar con éste.

Cuando se realicen levantamientos topográficos por las entidades públicas, dentro de sus labores misionales, la autoridad catastral tendrá como oficial esta información, por lo cual no requerirá validaciones posteriores, sin perjuicio de la inspección vigilancia y control por parte de la autoridad competente. Para todos los casos las entidades públicas deberán acogerse a las especificaciones técnicas vigentes expedidas por el IGAC, para elaboración de levantamientos planimétricos y topográficos.

### Capítulo IV. Trámite de los procedimientos

**Artículo 23. Trámite de los procedimientos catastrales con efectos registrales.** En un plazo máximo de un (1) mes posterior a partir de la fecha de verificación de los requisitos de la solicitud, si la misma cumple, el Gestor Catastral competente analizará el aspecto físico de los predios, a partir de lo consignado en los títulos que reposan en las

<sup>1</sup> Id Operación es un atributo de la clase LC\_Predio que hace parte del modelo LADM\_COL.





## IGAC No. 1101      SNR No. 11344 DE 31-12-2020

Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, los documentos aportados por el solicitante y demás insumos con los que cuente el Gestor Catastral para tal efecto.

**Parágrafo 1:** Si el predio ya fue formado o actualizado de acuerdo con los lineamientos técnicos de exactitud posicional y sistema de proyección establecidos por la Resolución 388 de 2020 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o la que la modifique o sustituya, la descripción de linderos y el cálculo del área se debe realizar de acuerdo con dicha especificación; de lo contrario, se debe realizar con base en el sistema de referencia y proyección de la base geográfica vigente para el municipio a la fecha de atención del trámite.

Cuando el Gestor Catastral efectúe en el municipio la formación o actualización de acuerdo con los lineamientos técnicos de exactitud posicional y sistema de proyección establecidos por la Resolución 388 de 2020 del IGAC o la que la modifique o sustituya, verificará la aplicación de los procedimientos masivos o puntuales descritos en la presente resolución.

**Parágrafo 2:** El Gestor Catastral será responsable de los procedimientos técnicos surtidos en el marco de su competencia y el régimen jurídico aplicable, debiendo absolver las reclamaciones que surjan con ocasión de los mismos.

**Artículo 24. *Análisis de los aspectos físicos y jurídicos que evidencian que se requiere la actualización de linderos y/o la rectificación de área por imprecisa determinación.*** Si producto del análisis realizado al aspecto físico y jurídico, el Gestor Catastral competente, evidencia que se requiere la actualización de linderos y/o la rectificación de área por imprecisa determinación, procederá a expedir el acto administrativo y ordenará su inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

**Artículo 25. *Trámite de los procesos de rectificación de linderos por acuerdo entre las partes.*** Si se trata de un proceso de rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, el Gestor Catastral competente dentro del término del mes señalado en el artículo 22, elaborará la propuesta de acta de colindancia y la remitirá al solicitante.

Si la propuesta de acta de colindancia es aceptada por el solicitante y los propietarios colindantes, se procederá con la suscripción del acta de colindancia, la cual deberá ser remitida en un término no mayor a treinta (30) días al Gestor Catastral competente, para



## IGAC No. 1101      SNR No. 11344 DE 31-12-2020

su verificación; en caso contrario, si el solicitante no remite las actas de colindancia firmadas al respectivo Gestor Catastral, dentro del término establecido, se dará aplicación a la figura del desistimiento contemplado en el artículo 21 de esta Resolución.

Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la radicación de las actas de colindancia, el Gestor Catastral verificará que las mismas hayan sido suscritas por quienes fungen como propietarios en los certificados de tradición y libertad de los predios colindantes con los que se presenten diferencias, y requerirá al solicitante, para que dentro del mes siguiente subsane, salvo que antes de vencer el plazo concedido solicite prórroga hasta por un término igual, esto de conformidad con el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011 - CPACA, o la que la modifique o sustituya.

Suscritas las actas por quienes fungen como propietarios en los certificados de tradición y libertad de los predios colindantes con los que se presenten diferencias, el Gestor Catastral expedirá el acto administrativo de rectificación de linderos por acuerdo entre las partes y ordenará su inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

Vencido este plazo sin que se alleguen las actas subsanadas, se dará aplicación a lo establecido en el artículo 21 de la presente resolución.

No será necesaria la suscripción de las actas de colindancia ni ajustar los folios de matrícula inmobiliaria cuando la diferencia se encuentre dentro de los rangos de tolerancia, siempre que los linderos se encuentren técnicamente descritos.

En caso de que el predio objeto de la solicitud tenga como colindantes predios objeto de restitución de tierras, la propuesta de acta de colindancia debe corresponder con la delimitación del predio colindante dispuesta en la sentencia de restitución.

**Artículo 26. Trámite en los procedimientos de actualización de linderos o rectificación masiva de área por imprecisa determinación.** Una vez en firme el proceso catastral, los Gestores Catastrales competentes emitirán de manera independiente los actos administrativos masivos de actualización de linderos o de rectificación masiva de área por imprecisa determinación, remitiéndolos según el tipo de procedimiento a la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente, para su inscripción junto con el reporte digital de las cabidas y linderos actualizados. El reporte digital contendrá:





# IGAC No. 1101      SNR No. 11344 DE 31-12-2020

1. La identificación básica del predio.
2. La identificación de propietarios.
3. La identificación del procedimiento adelantado para la actualización de linderos o rectificación de área.
4. El Área.
5. Los linderos con su descripción técnica conforme al anexo adjunto a la presente Resolución.

Previo a la remisión de los actos administrativos masivos a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, el Gestor Catastral deberá realizar una verificación que permita determinar la implementación de los procedimientos conforme a los márgenes de tolerancia establecidos.

**Artículo 27. Procedimientos Catastrales con efectos registrales a cargo de la Agencia Nacional de Tierras – ANT.** La Agencia Nacional de Tierras conforme a su facultad de gestor catastral especial de los componentes físico y jurídico, en el marco de la ejecución de la política de ordenamiento social de la propiedad y/o los procesos asociados al desarrollo de proyectos estratégicos del orden nacional priorizados por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural; aplicará los procedimientos catastrales con efectos registrales, de la siguiente forma:

- En ejecución de la política de ordenamiento social de la propiedad, cuando el acto administrativo con el que concluya el proceso misional de su competencia, sea objeto de registro y se encuentre debidamente ejecutoriado, se remitirá copia de este a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente para su respectivo registro y corrección de áreas y linderos.

Así mismo, remitirá al gestor catastral competente copia de dicho acto y soportes técnicos de acuerdo con lo señalado al respecto en la presente resolución, para el desarrollo del proceso de conservación catastral.





## IGAC No. 1101 SNR No. 11344 DE 31-12-2020

- Durante la implementación de planes de ordenamiento social de la propiedad que llevan a la actualización catastral rural, la Agencia Nacional de Tierras podrá aplicar los procedimientos catastrales con efectos registrales de actualización de linderos, rectificación de área por imprecisa determinación, rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, inclusión de área y/o linderos, y actualización masiva y puntual de linderos y áreas, de conformidad con los lineamientos contemplados en la presente resolución, para cada situación particular. En los eventos en que la ANT ya haya finalizado la implementación del POSPR en el marco de la actualización de los componentes físico y jurídico, y continúe con las actuaciones como Autoridad de Tierras podrá adelantar los trámites definidos en la presente resolución.

**Artículo 28. Trámites en el proceso de corrección de área y/o linderos mediante escritura aclaratoria.** Una vez convalidado el error formal, se continuará con el proceso de registro y de proceder, se efectuará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

De evidenciarse alguna incongruencia entre la información que consta en el instrumento público objeto de solicitud de inscripción y la existente en los antecedentes registrales, el Registrador de Instrumentos Públicos deberá rechazar la inscripción mediante la emisión de nota devolutiva.

### Capítulo V. Actos administrativos

**Artículo 29. Requisitos generales de los actos administrativos puntuales.** Los actos administrativos deberán contener además de los requisitos establecidos en la Ley 1437 de 2011, o la que la modifique o sustituya, lo siguiente:

1. La identificación básica del predio.
2. La identificación de propietarios.
3. Descripción del análisis del cumplimiento de los requisitos señalados en el Decreto 148 de 2020 para el trámite objeto de la solicitud.
4. La identificación del procedimiento teniendo en cuenta que se pueden adelantar varios procedimientos en cada predio o se pueden hacer actualizaciones o rectificaciones parciales.



IGAC No. 1101      SNR No. 11344  
DE 31-12-2020

5. Dato del área expresada de la siguiente manera: Las magnitudes de superficie se expresan en el Sistema Internacional de Unidades –SI–; la cabida o área para predios en el suelo urbano se expresa en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) con aproximación al decímetro cuadrado, en el suelo rural se expresa en hectáreas (ha) y fracción en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) sin aproximación.
6. El plano predial que especifique área, linderos e identificación de colindantes del predio hará parte integral del acto administrativo.
7. La descripción técnica de los linderos.
8. La orden de inscribir en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente el resultado de la actuación administrativa, de acuerdo al procedimiento adelantado.
9. Hará parte integral del acto administrativo el anexo del plano predial con el contenido especificado en la presente resolución.

**Artículo 30. Requisitos específicos del acto administrativo que decide el procedimiento de actualización de linderos.** Son requisitos del acto administrativo que decide el procedimiento de actualización de linderos los siguientes:

1. Análisis del aspecto físico del bien inmueble, a partir de lo consignado en los títulos que reposan en la oficina de registro de instrumentos públicos, certificando que la ubicación del inmueble y los linderos son verificables técnicamente, sin variación alguna.
2. La identificación de cada uno de los linderos que se encuentren en los títulos antecedentes y sus respectivas equivalencias, de acuerdo con la actualización a realizar.
3. Hará parte integral del acto administrativo el anexo del plano predial con el contenido especificado en la presente resolución.

**Artículo 31. Requisitos específicos del acto administrativo que decide el procedimiento de rectificación de área por imprecisa determinación.** Es requisito específico del acto administrativo que decide el procedimiento de rectificación de área por imprecisa determinación, el análisis del aspecto físico del bien inmueble a partir de lo consignado en los títulos que reposan en la oficina de registro de instrumentos públicos,





## IGAC No. 1101      SNR No. 11344 DE 31-12-2020

certificando que la ubicación del inmueble y los linderos son verificables técnicamente, sin variación alguna.

**Artículo 32. Requisito específico del Acto Administrativo que decide el procedimiento de rectificación de linderos por acuerdo entre las partes.** El requisito específico del acto administrativo que decide el procedimiento de rectificación de linderos por acuerdo entre las partes es la identificación de cada uno de los linderos que se encuentren en los títulos antecedentes y sus respectivas equivalencias, de acuerdo con la rectificación a realizar.

**Artículo 33. Requisitos específicos del acto administrativo que decide el procedimiento de actualización masiva de linderos.** Son requisitos específicos del acto administrativo para el procedimiento de actualización masiva de linderos los siguientes:

1. Certificación del Gestor Catastral de haber hecho un análisis previo del aspecto físico del bien inmueble, a partir de lo consignado en los títulos que reposan en la oficina de registro de instrumentos públicos, en la que conste que la ubicación del inmueble y los linderos son verificables técnicamente por la combinación de los métodos de recolección de información definidos en el Decreto 148 de 2020 o las normas que lo modifiquen o sustituyan, sin variación alguna.
2. De conllevar a la precisión del dato de área, esta debe ser expresada de la siguiente manera: Las magnitudes de superficie se expresan en el Sistema Internacional de Unidades (SI); la cabida o área para predios en el suelo urbano se expresa en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) con aproximación al decímetro cuadrado, en el suelo rural se expresa en hectáreas (ha) y fracción en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) sin aproximación; linderos, consignando el colindante con el número predial y el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente interrelacionado, si lo tuviere, con la nomenclatura del punto lindero (p.e. A, B, C, etc.), y la coordenada plana de la localización del punto lindero expresada en metros (m) con aproximación al decímetro, en el Sistema de referencia y proyección oficial definida por el IGAC.
3. La descripción técnica de los linderos, identificando cada punto lindero por sus coordenadas, utilizando el sistema de referencia oficial y la identificación de los inmuebles colindantes, en el Sistema Internacional de Unidades (SI), de



## IGAC No. 1101      SNR No. 11344 DE 31-12-2020

conformidad con el Anexo de descripción técnica de linderos, adoptado mediante la presente resolución.

**Artículo 34. Requisitos específicos del acto administrativo que decide el procedimiento de rectificación masiva de área por imprecisa determinación.** Son requisitos específicos del acto administrativo que decide el procedimiento de rectificación masiva de área por imprecisa determinación los siguientes:

1. Manifestación del Gestor Catastral de haber hecho un análisis previo del aspecto físico del bien inmueble, a partir la información del folio de matrícula inmobiliaria o descripción existente en los títulos de propiedad registrados en el folio de matrícula inmobiliaria, en la que conste que la ubicación del inmueble y que los linderos son verificables técnicamente, sin variación alguna y los mismos están debida y técnicamente descritos.
2. El acto administrativo solo podrá referirse al procedimiento de rectificación masiva de área por imprecisa determinación.

Los Gestores Catastrales y la Superintendencia de Notariado y Registro deben establecer mecanismos de interoperabilidad para comunicar la información de los predios incluidos en actos administrativos masivos. Dichos reportes deben contener como mínimo lo descrito en el artículo 28 de la presente resolución.

Este acto administrativo debe ser publicado conforme a lo establecido en el artículo 65 de la Ley 1437 de 2011 - CPACA, o la que la modifique o sustituya.

**Artículo 35. Control de legalidad de los actos expedidos por el Gestor Catastral, por parte del Registrador de Instrumentos Públicos.** El Registrador de Instrumentos Públicos deberá evaluar el cumplimiento de los requisitos del acto administrativo en el marco de los procedimientos establecidos, realizando la inscripción, si a ello hay lugar, o emitiendo nota devolutiva, de no cumplirse los requisitos previstos en la norma.

Sobre los actos masivos de actualización de linderos y/o rectificación de área por imprecisa determinación, el propietario del inmueble podrá solicitar revisión al Gestor Catastral, ejercer los recursos administrativos aplicables, o presentar solicitud para trámites de conservación catastral.





## IGAC No. 1101      SNR No. 11344 DE 31-12-2020

El Gestor Catastral será responsable en el marco de su competencia y el régimen jurídico aplicable, de los procedimientos técnicos surtidos para la emisión de los actos administrativos.

**Artículo 36. Notificación del acto administrativo.** La notificación de los actos administrativos de carácter particular que decide sobre la actualización de linderos, rectificación de área por imprecisa determinación, rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, inclusión de área y/o linderos, se efectuará en los términos establecidos en los artículos 67 a 73 de la Ley 1437 de 2011 - CPACA, o la que la modifique o sustituya, igualmente, procederá la notificación electrónica siempre y cuando el interesado acepte ser notificado de esta manera.

**Artículo 37. Recursos contra los actos administrativos.** Contra los actos administrativos expedidos por el Gestor Catastral, que deciden sobre la actualización de linderos, rectificación de área por imprecisa determinación, rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, proceden los recursos de reposición ante el funcionario que dictó la decisión y el de apelación ante su superior jerárquico, los cuales deberán interponerse dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y cuando proceda será obligatorio para acceder a la jurisdicción.

El recurso de queja procede cuando se rechace el recurso de apelación. El recurso de queja es facultativo y podrá interponerse directamente ante el superior del funcionario que dictó la decisión, mediante escrito al que deberá acompañarse copia de la providencia que haya rechazado el recurso. De este recurso se podrá hacer uso dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la decisión.

No habrá apelación de las decisiones de los representantes legales de las entidades descentralizadas ni de los directores u organismos superiores de los órganos constitucionales autónomos.

Tampoco serán apelables aquellas decisiones proferidas por los representantes legales y jefes superiores de las entidades y organismos del nivel territorial.

**Artículo 38. Silencio administrativo negativo.** En los términos del artículo 83 de la Ley 1437 de 2011 - CPACA, o la que la modifique o sustituya, transcurrido un plazo de tres (3) meses, contados a partir de la interposición de los recursos de reposición o apelación



## IGAC No. 1101      SNR No. 11344 DE 31-12-2020

sin que se haya notificado decisión expresa sobre ellos, se entenderá que la decisión es negativa.

El plazo mencionado se suspenderá mientras dure la práctica de pruebas.

La ocurrencia del silencio administrativo negativo previsto en este artículo no exime a la autoridad de responsabilidad, ni le impide resolver siempre que no se hubiere notificado auto admisorio de la demanda cuando el interesado haya acudido ante la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo.

**Artículo 39. Firmeza del acto administrativo.** Los actos administrativos que se dicten en virtud de la presente resolución quedarán en firme en los términos consagrados en el artículo 87 de la Ley 1437 de 2011, o la que la modifique o sustituya.

### Capítulo VI. Inscripción o incorporación catastral

**Artículo 40. Inscripción o incorporación catastral.** La información catastral resultante de los procesos de actualización de linderos, rectificación de área por imprecisa determinación, rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, inclusión de área y/o linderos, actualización masiva de linderos, rectificación masiva de área por imprecisa determinación, y corrección se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena. La inscripción o incorporación de los procesos catastrales que adelante la Agencia Nacional de Tierras (ANT) estará a cargo de dicha Entidad.

Si la Oficina de Registro genera nota devolutiva para el acto administrativo remitido, el Gestor Catastral debe revisar el sustento de la devolución y subsanarlo mediante el proceso administrativo correspondiente, en caso de estar dentro de su competencia.

En todo caso el Gestor Catastral debe mantener la inscripción catastral de acuerdo con las normas catastrales vigentes, exceptuando los casos de rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, los cuales solo se deben inscribir en la base catastral una vez exista certeza de su inscripción del registro. Los Gestores deben adaptar sus sistemas de información catastral, a fin de identificar mediante un estado, los predios que se encuentran a la espera de la inscripción en la base registral.

**Artículo 41. Remisión y radicación del acto administrativo en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP).** En firme el acto administrativo que decide





## IGAC No. 1101      SNR No. 11344 DE 31-12-2020

los procesos de actualización de linderos, rectificación de área por imprecisa determinación, rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, actualización masiva de linderos, rectificación masiva de área por imprecisa determinación y corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, el Gestor Catastral competente procederá a remitir el acto administrativo por medio físico o cualquier otro mecanismo que se defina para tal fin, junto con la constancia de ejecutoria, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, para efectos de que se lleve a cabo su radicación y correspondiente proceso de calificación, en los términos de la Ley 1579 de 2012 y aquellas normas que la modifiquen, sustituyan o desarrollen.

Sobre los actos administrativos masivos de actualización de linderos y rectificación de área por imprecisa determinación, procederá el registro parcial, lo cual debe ser solicitado por el Gestor Catastral en la parte resolutive del acto.

Las escrituras públicas suscritas con anterioridad a la fecha de la actualización o rectificación masiva de linderos y área, serán objeto de registro, independientemente que sobre el folio ya se encuentre inscrito el acto proferido por el Gestor Catastral. Las escrituras otorgadas con posterioridad al registro del acto de actualización o rectificación de linderos y área, deberán acogerse a la nueva identificación física, para lograr la armonía entre el aspecto físico y jurídico de los predios.

Los Gestores Catastrales y la Superintendencia de Notariado y Registro deberán establecer los mecanismos de interoperabilidad para comunicar las notas devolutivas de los actos administrativos masivos. Dichos reportes deben contener como mínimo la identificación del predio y el número del acto administrativo asociado.

### Capítulo VII. Transición y otras disposiciones

**Artículo 42. *Transición.*** Los trámites iniciados ante la autoridad catastral competente en vigencia de la Instrucción Administrativa Conjunta 01 de IGAC y 11 de SNR de 2010 o, Resolución Conjunta SNR 1732 e IGAC 221 de 2018 y SNR 5204 e IGAC 479 de 2019, se culminarán bajo las disposiciones contempladas en las mismas.

Lo anterior sin perjuicio de que el peticionario pueda desistir de su petición en los términos de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 1437 de 2011, o la que la modifique o sustituya.



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia

IGAC  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI



SNR  
SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

# IGAC No. 1101 SNR No. 11344 DE 31-12-2020

**Artículo 43. Anexo.** Es parte integral de la presente Resolución el anexo que contiene la descripción técnica de linderos, la cual se adaptará para predios rurales y urbanos.

**Artículo 44. Vigencia.** La presente resolución rige a partir de su publicación y deroga las Resoluciones Conjuntas SNR 1732 e IGAC 221 de 2018 y SNR 5204 e IGAC 479 de 2019, y las demás disposiciones que le sean contrarias.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

**Dado en Bogotá D.C. el 31-12-2020**

**OLGA LUCÍA LÓPEZ MORALES**  
Directora del Instituto Geográfico Agustín Codazzi

**RUBEN SILVA GÓMEZ**  
Superintendente de Notariado y Registro

Proyectó: María Angélica Acero Sotelo. Asesor Dirección, IGAC / Andrea Catherine Mora Silva, Alexander Soto Céspedes. Profesionales Especializados, SNR.  
Revisó: Yenny Carolina Roza Gómez. Subdirectora de Catastro, IGAC, Jhon Fredy González Dueñas. Superintendente Delegado de Tierras; Nathalia Méndez Moreno. Asesora Despacho, SNR.  
Aprobó: Patricia del Rosario Lozano Triviño. Jefe Oficina Asesora Jurídica, Daniela Andrade Valencia, Jefe Oficina Asesora Jurídica, SNR





# IGAC No. 1101 SNR No. 11344 DE 31-12-2020

## Anexo Descripción técnica de linderos

El bien inmueble identificado catastralmente con NUPRE/Número Predial \_\_\_\_\_ (NUPRE, si está interrelacionado o en caso contrario Número Predial) y folio de matrícula inmobiliaria \_\_\_\_\_ (folio de matrícula interrelacionado), presenta los siguientes linderos referidos al Sistema de Referencia Magna Sirgas, con proyección cartográfica \_\_\_\_\_ (EPSG:9377 "Sistema de proyección único para Colombia" o, el nombre o código EPSG de la proyección cartográfica aplicable en caso de no haber efectuado aún la formación o primera actualización catastral con enfoque multipropósito), con EPSG \_\_\_\_\_ (en caso de no encontrarse en la base de datos de códigos EPSG, especificar la descripción de los parámetros de la proyección):

**POR EL NORTE:** (Se definirá para el número total de predios colindantes que correspondan a la colindancia Norte, y se describirán cada una de estas colindancias como sigue a continuación)

**Lindero 1:** Inicia en el punto \_\_\_\_ (marca) con coordenadas N=\_\_\_\_\_.m, E=\_\_\_\_\_.m (Se tomará como punto de inicio, el que se ubique en el costado más noroccidental del predio y se hará conforme a las manecillas del reloj) en línea \_\_\_\_ (recta o quebrada) en sentido \_\_\_\_ (noreste, noroeste, sureste, suroeste) pasando por los puntos con coordenadas \_\_\_\_\_ (detallar los puntos intermedios si existen, ejemplo #: N=\_\_\_\_\_.m, E=\_\_\_\_\_.m, #: N=\_\_\_\_\_.m, E=\_\_\_\_\_.m), en distancia de \_\_\_\_\_.m (expresada en metros (m) con aproximación al decímetro. Se utiliza el punto como separador de decimales, si se usa un símbolo diferente al punto, se debe aclarar en la descripción para la correcta interpretación del lector) hasta el punto \_\_\_\_ con coordenadas N=\_\_\_\_\_.m, E=\_\_\_\_\_.m, colindando con el predio identificado con NUPRE/Código Predial \_\_\_\_\_ (NUPRE, si está interrelacionado o en caso contrario Número Predial) y F.M.I. \_\_\_\_-\_\_\_\_\_ (folio de matrícula interrelacionado) o \_\_\_\_\_ (elemento y nombre geográfico, solo se diligenciará en el caso en el que se identifique un elemento de separación de la colindancia diferente, p.e.: vía, calle, carrera, camino, carreteable, río, quebrada, ciénaga, etc.).

**Lindero 2:** Inicia en el punto \_\_\_\_ (marca) con coordenadas N=\_\_\_\_\_.m, E=\_\_\_\_\_.m (Se tomará como punto de inicio, el que se ubique en el costado más noroccidental del predio y se hará conforme a las manecillas del reloj) en línea \_\_\_\_ (recta o quebrada) en sentido \_\_\_\_ (noreste, noroeste, sureste, suroeste) pasando por los puntos con coordenadas \_\_\_\_\_ (detallar los puntos intermedios si existen, ejemplo #: N=\_\_\_\_\_.m, E=\_\_\_\_\_.m, #: N=\_\_\_\_\_.m, E=\_\_\_\_\_.m), en distancia de \_\_\_\_\_.m (expresada en metros (m) con aproximación al decímetro. Se utiliza el punto como



# IGAC No. 1101 SNR No. 11344 DE 31-12-2020

*separador de decimales, si se usa un símbolo diferente al punto, se debe aclarar en la descripción para la correcta interpretación del lector) hasta el punto \_\_ con coordenadas N=\_\_\_\_.\_\_\_\_m, E=\_\_\_\_.\_\_\_\_m, colindando con el predio identificado con NUPRE/Código Predial\_\_\_\_ (NUPRE, si está interrelacionado o en caso contrario Número Predial) y F.M.I \_\_\_\_-\_\_\_\_ (folio de matrícula interrelacionado) o \_\_\_\_ (elemento y nombre geográfico, solo se diligenciará en el caso en el que se identifique un elemento de separación de la colindancia diferente, p.e.: vía, calle, carrera, camino, carreteable, río, quebrada, ciénaga, etc.).*

(Se continúa con todos los linderos identificados en el cuadrante)

**POR EL ESTE:** *(Se definirá para el número total de predios colindantes que correspondan a la colindancia Norte, y se describirán cada una de estas colindancias como se presentó en el ejemplo del cuadrante Norte)*

**Lindero 4:**

**Lindero 5:**

(Se continúa con todos los linderos identificados en el cuadrante)

**POR EL SUR:** *(Se definirá para el número total de predios colindantes que correspondan a la colindancia Norte, y se describirán cada una de estas colindancias como se presentó en el ejemplo del cuadrante Norte)*

(Se continúa con todos los linderos identificados en el cuadrante)

**Lindero 6:**

**Lindero 7:**

(Se continúa con todos los linderos identificados en el cuadrante)

**POR EL OESTE:** *(Se definirá para el número total de predios colindantes que correspondan a la colindancia Norte, y se describirán cada una de estas colindancias como se presentó en el ejemplo del cuadrante Norte)*

(Se continúa con todos los linderos identificados en el cuadrante)

**Lindero 8:**

**Lindero 9:**

(Se continúa con todos los linderos identificados en el cuadrante)

De acuerdo con los anteriores linderos, el área del citado bien inmueble es de: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ metros cuadrados *(suelo urbano se expresa en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) con*





El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia

IGAC  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI



SNR

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

# IGAC No. 1101 SNR No. 11344 DE 31-12-2020

*aproximación al decímetro cuadrado. Se utiliza el punto como separador de decimales, si se usa un símbolo diferente al punto, se debe aclarar en la descripción para la correcta interpretación del lector) / \_\_\_\_\_ hectáreas y \_\_\_\_\_ metros cuadrados (suelo rural se expresa en hectáreas (ha) y fracción en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) sin aproximación. Se utiliza el punto como separador de decimales, si se usa un símbolo diferente al punto, se debe aclarar en la descripción para la correcta interpretación del lector).*

REPUBLICA DE COLOMBIA



MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

RESOLUCIÓN NUMERO 077 DE 2012

**POR LA CUAL SE ESTABLECEN LINEAMIENTOS DE GESTIÓN SOCIAL PARA LA ELABORACIÓN Y EJECUCIÓN DE PLANES DE REASENTAMIENTO POBLACIONAL INVOLUNTARIO, A UNIDADES SOCIALES OCUPANTES IRREGULARES DE TERRENOS REQUERIDOS PARA PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA CONCESIONADA ATRAVES DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

**( 06 FEB 2012**

El Presidente de la Agencia Nacional de Infraestructura, en ejercicio de sus funciones, constitucionales, legales y estatutarias y en especial las otorgadas por el artículo 11 del Decreto 4165 de 2011, y por el Decreto 4165 de 2011 artículos 2º numeral 9 y 4º numeral 15, y

**CONSIDERANDO:**

Que de conformidad con los artículos 1º y 2º de la Constitución Política, Colombia como Estado social de derecho, está fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general, y tiene entre sus fines asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo; estando sus autoridades instituidas para proteger a todas las personas residentes en el país, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares;

Que en desarrollo de la gestión social adelantada por concesionarios de la Agencia Nacional de Infraestructura, se ha evidenciado que las unidades sociales ocupantes irregulares de terrenos requeridos para el desarrollo de proyectos de infraestructura a cargo de concesionarios de la Agencia Nacional de Infraestructura, ven afectadas sus condiciones de vida por residir o desarrollar sus actividades productivas, en el entorno geográfico de ejecución de los proyectos;

Que no obstante lo anterior, ningún particular puede considerar que tiene derechos



POR LA CUAL SE ESTABLECEN LINEAMIENTOS DE GESTIÓN SOCIAL PARA LA ELABORACIÓN Y EJECUCIÓN DE PLANES DE REASENTAMIENTO POBLACIONAL INVOLUNTARIO, A UNIDADES SOCIALES OCUPANTES IRREGULARES DE TERRENOS REQUERIDOS PARA PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA CONCESIONADA A CARGO DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

adquiridos sobre los bienes de uso público (Sentencia T.551 de 1992), y tampoco podría alegar una posible prescripción adquisitiva de dominio sobre ellos, estando estos bienes fuera de todas las prerrogativas del derecho privado. En consecuencia, *"los derechos y los intereses privados, sea cual fuere su origen si entran en conflicto con el interés público deben subordinarse a este."* (Sentencia 5 de mayo de 1999 Corte Suprema de Justicia M.P Jorge Vélez García).

Que para la ejecución de proyectos de infraestructura, se requiere obtener de la autoridad nacional de licencias ambientales la correspondiente licencia, la cual, para los casos en los que se impacten conglomerados poblacionales, exige la formulación de un programa de compensación a la población afectada con el objeto de garantizar un adecuado proceso de reasentamiento;

Que en el marco del bloque de constitucionalidad establecido en los artículos 4º y 93 de la Constitución Política, la Resolución 2003/17 de la Subcomisión de Promoción y Protección de los Derechos Humanos de la Organización de las Naciones Unidas, recomienda a todos los gobiernos que velen para que todo desalojo se lleve a cabo de manera tal que no viole ninguno de los derechos humanos de las personas;

Que en virtud del Decreto 4165 del 3 de noviembre de 2011, artículo 17 numeral 12, la Agencia Nacional de Infraestructura debe *"Establecer metodologías y estrategias de manejo, y dirigir y/o supervisar la gestión social, predial y ambiental en cumplimiento de los contratos, permisos y licencias, incluidos los procesos de expropiación que se requieran en el desarrollo de los proyectos a cargo de la Agencia."*;

Que por lo anterior, se hace necesario formular lineamientos de Gestión Social aplicables en la elaboración y ejecución de planes de reasentamiento poblacional para proyectos de infraestructura a cargo de concesionarios de la Agencia Nacional de Infraestructura, que propendan por buenas prácticas en la ejecución de dichos planes y procuren garantizar el derecho a la vida en condiciones dignas y el logro de condiciones de bienestar y mejoramiento de la calidad de vida de la población que deba ser reasentada;

Que, en mérito de lo expuesto,

## RESUELVE

### CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

**ARTICULO PRIMERO. OBJETO.-** La presente resolución tiene por objeto establecer lineamientos de gestión social para la elaboración y ejecución de planes de reasentamiento poblacional involuntario, a unidades sociales ocupantes irregulares de terrenos requeridos para proyectos de infraestructura a cargo de los concesionarios de la Agencia Nacional de Infraestructura, que propendan por buenas prácticas en la ejecución de dichos planes y procuren garantizar el derecho a la vida en condiciones dignas y el

POR LA CUAL SE ESTABLECEN LINEAMIENTOS DE GESTIÓN SOCIAL PARA LA ELABORACIÓN Y EJECUCIÓN DE PLANES DE REASENTAMIENTO POBLACIONAL INVOLUNTARIO, A UNIDADES SOCIALES OCUPANTES IRREGULARES DE TERRENOS REQUERIDOS PARA PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA CONCESIONADA A CARGO DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

logro de condiciones de bienestar y mejoramiento de la calidad de vida de la población que deba ser reasentada, **en aquellos casos en que sea requerida por la autoridad nacional de licencias ambientales, la formulación de un programa de compensación a la población afectada, para expedir la licencia ambiental del proyecto.**

Los lineamientos que se establecen en la presente resolución constituyen parámetros mínimos, sin perjuicio de lo cual los mismos pueden ser mejorados o adicionados por los Concesionarios en procura de una mejor gestión, considerando que el cumplimiento oportuno de los requisitos que en esta materia le resulten exigibles en virtud de la licencia ambiental que le conceda la autoridad competente respectiva, constituyen conforme a sus respectivos contratos de concesión obligaciones de resultado.

**ARTICULO SEGUNDO. PRINCIPIOS.-** Para cumplir a satisfacción procesos de reasentamiento poblacional involuntario, se tendrán en cuenta los siguientes principios:

- 1) **Acción sin daño.** Las acciones deben estar encaminadas a beneficiar a la población que deba ser reasentada por exigencia de la autoridad ambiental para la expedición de licencias ambientales, reduciendo las desigualdades, apoyando la superación de la pobreza, respetando los derechos individuales y preservando recursos naturales, sin desmejorar con dichas acciones a otros grupos poblacionales.
- 2) **Integralidad:** La intervención social debe desarrollarse teniendo en cuenta las particularidades de la dimensión social, económica, cultural y ambiental de las comunidades que deben ser reasentadas por residir o desarrollar actividades productivas como ocupantes irregulares de terrenos requeridos para cumplir los requisitos establecidos por la licencia ambiental que se requiera para la ejecución de proyectos de infraestructura concesionada.
- 3) **Participación real y efectiva de la comunidad:** El enfoque de participación de la comunidad, instituciones y organizaciones sociales, es un presupuesto necesario para generar escenarios de confianza en el desarrollo de la planificación y ejecución de los programas de reasentamiento y asegurar que las medidas de gestión social para el manejo de impactos causados por su ejecución sean apropiadas y sostenibles.
- 4) **Sustentabilidad:** Las acciones deben buscar la promoción de un crecimiento económico sostenible, la sostenibilidad fiscal, la equidad social y la sostenibilidad ambiental, para garantizar adecuadas condiciones de vida de la población reasentada como requisito de la licencia ambiental para el desarrollo del proyecto de infraestructura concesionado.

**ARTÍCULO TERCERO DEFINICIONES.-** Para adelantar el proceso de reasentamiento poblacional involuntario como requisito para de la licencia ambiental del proyecto, los concesionarios de la Agencia Nacional de Infraestructura tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

POR LA CUAL SE ESTABLECEN LINEAMIENTOS DE GESTIÓN SOCIAL PARA LA ELABORACIÓN Y EJECUCIÓN DE PLANES DE REASENTAMIENTO POBLACIONAL INVOLUNTARIO, A UNIDADES SOCIALES OCUPANTES IRREGULARES DE TERRENOS REQUERIDOS PARA PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA CONCESIONADA A CARGO DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

1) **Ficha Social:** Es el documento levantado por el profesional social con el cual se da inicio al estudio socioeconómico, el cual contiene la caracterización general de cada construcción, así como las características socio económicas y culturales de las unidades sociales residentes.

2) **Diagnóstico Socioeconómico.-** Es el documento complementario de la Ficha Social elaborado por el profesional social, en el cual se efectúa el análisis particular por cada unidad social relacionada en la Ficha Social, y se determina si es susceptible o no de ser beneficiaria del proceso de reasentamiento poblacional involuntario o del reconocimiento y pago de compensaciones de impactos sociales y económicos establecidos en la presente Resolución.

3) **Impacto socioeconómico:** Corresponde a la alteración de las condiciones de vida de las unidades sociales que, sin detentar derechos reales, residen o desarrollan sus actividades productivas como ocupantes irregulares de áreas de terreno declaradas de utilidad pública e interés social y que son requeridas para la ejecución de proyectos a cargo de concesionarios de la Agencia Nacional de Infraestructura.

4) **Construcciones ocupantes:** Constituye uno o más atributos adheridos de manera permanente a las áreas de terreno declarados de utilidad pública de interés social y que no son susceptibles de remoción, entre las que se encuentran las construcciones cubiertas y adecuadas para una vivienda, comercio (casas, locales, bodegas). Se asume dentro de la reposición de la vivienda mejoras encontradas como estas, corrales, estanques, tanques para almacenamiento de agua, pozos profundos, portales de entradas, cercas, muros de cerramiento en piedra o ladrillo o malla eslabonada, vallados, sistemas de riego con especificaciones técnicas, mejoras piscícolas, jagüeyes, cocheras o marraneras, establos, silos, trapiches, hornos, las cuales forman parte del modo de vida de las unidades sociales, y por lo tanto no serán objeto de reposición para las familias que reciban por compensación una vivienda.

Al igual, los cultivos permanentes, semipermanentes, y plantaciones en el caso que por efectos de la obra no puedan ser cosechados, serán objeto de estudio y análisis para el reconocimiento de las compensaciones que dieran lugar.

5) **Ocupante:** Entiéndase como ocupante a quien adquiere, realiza o construye a su costa y riesgo construcciones en terrenos declarados bienes de utilidad pública e interés social requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura a cargo de concesionarios de la Agencia Nacional de Infraestructura.

6) **Vivienda:** El concepto de vivienda hace referencia concretamente a la construcción adecuada estructuralmente para el uso como lugar de habitación, vrg. casas o apartamentos. Cuando una parte de la vivienda se encuentre adecuada para el desarrollo de otros usos, se entenderá que dichas estructuras hacen parte de la misma.

7) **Reasentamiento:** Es el proceso requerido por la autoridad ambiental, mediante el

POR LA CUAL SE ESTABLECEN LINEAMIENTOS DE GESTIÓN SOCIAL PARA LA ELABORACIÓN Y EJECUCIÓN DE PLANES DE REASENTAMIENTO POBLACIONAL INVOLUNTARIO, A UNIDADES SOCIALES OCUPANTES IRREGULARES DE TERRENOS REQUERIDOS PARA PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA CONCESIONADA A CARGO DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

cual se apoya a las unidades sociales residentes o productivas que deban trasladarse debido al requerimiento de las áreas de terreno que ocupan, para el desarrollo del proyecto de concesión, en procura de restablecer en iguales o mejores sus condiciones de vida. Es involuntario cuando se produce sin el consentimiento de las personas o si éstas otorgan su consentimiento sin tener la posibilidad de negarse al reasentamiento.

**8) Unidades Sociales:** Entiéndase por Unidad Social, las personas que guardan una relación de dependencia, física o económica con relación a una construcción, las cuales pueden ser objeto del proceso de reasentamiento poblacional de acuerdo a las condiciones particulares encontradas en el momento del levantamiento de información para el inventario de viviendas y el censo poblacional.

**9) Unidad Social Residente:** La constituye una persona sola, o aquellas unidas o no por lazos de parentesco, según se determine en la aplicación de la correspondiente Ficha Social, que habitan o desarrollan sus actividades productivas como ocupantes irregulares de áreas de terreno declaradas de utilidad pública e interés social, que son requeridas para la ejecución de proyectos de concesión a cargo de la Agencia Nacional de Infraestructura. Se entiende por habitación, la residencia permanente para la satisfacción de necesidades básicas como alojamiento y consumo de al menos una de las comidas.

Según su condición de tenencia con relación a la vivienda o construcción, la Unidad Social Residente puede ser: **ocupante residente**, si adquirió o construyó, a su costa y riesgo la vivienda en que habita; o **moradora**, si habita la vivienda a cualquier título, vrg, arrendatario, inquilino u ocupante.

**10) Unidad Social Productiva:** Corresponde a la persona natural o jurídica que desarrolla de manera permanente actividades productivas en una mejora, entendidas como aquellas relacionadas con la producción y/o comercialización de bienes y servicios generadores de ingresos, contando con una infraestructura mínima para su funcionamiento, como equipos o estanterías.

## CAPÍTULO SEGUNDO:

### MARCO PARA LOS ESTUDIOS SOCIO ECONOMICOS DE LAS UNIDADES SOCIALES

**ARTICULO CUARTO. INVENTARIO DE VIVIENDAS.-** Mediante un instrumento de recolección de información definido por la Agencia nacional de Infraestructura: **Formato FR001 Inventario de Viviendas**, se determinarán las características generales de las construcciones, el número de Unidades Sociales Residentes y Productivas y las condiciones socio económicas de cada una de ellas. El Inventario de viviendas debe contener:

**1. Caracterización General de Unidades Sociales**, la cual comprende:



POR LA CUAL SE ESTABLECEN LINEAMIENTOS DE GESTIÓN SOCIAL PARA LA ELABORACIÓN Y EJECUCIÓN DE PLANES DE REASENTAMIENTO POBLACIONAL INVOLUNTARIO, A UNIDADES SOCIALES OCUPANTES IRREGULARES DE TERRENOS REQUERIDOS PARA PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA CONCESIONADA A CARGO DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

- a) Características físicas de las mejoras o construcciones.
- b) El número de Unidades Sociales Residentes y Productivas de cada vivienda o construcción.
- c) Las condiciones socio económicas de cada una de ellas.

## **2. Análisis Demográfico y Económico:**

- a) Demográfico: Población total, por edad y sexo.
- b) Nivel de arraigo de las familias, su capacidad para asimilar cambios drásticos por efecto del proyecto (desplazamientos poblacionales u otros ordenamientos del territorio). Dinámica en las relaciones de parentesco y vecindad con los demás habitantes de la zona.
- c) Base económica: identificar las actividades productivas principales y complementarias, economías de subsistencia, economías de mercado, tecnologías y productividad, niveles de ingreso, flujos e infraestructura de producción y comercialización, ocupación y empleo.

**3. Identificación de organizaciones sociales y culturales:** Las modalidades de organización comunitaria de base requeridas para el reasentamiento involuntario se mantendrán en la medida de lo posible y se brindará apoyo para la conformación de aquellas que surjan como resultado de la acción social adelantada para la planificación, ejecución, control y seguimiento al reasentamiento; por lo tanto se deben identificar las existentes, así como la participación de los miembros de las unidades sociales en ellas.

**4. Población de Acogida:** Cuando el reasentamiento de la población se realice a una comunidad ya estructurada, debe hacerse una caracterización de la comunidad receptora, utilizando el mismo formato **FR001**, identificando y analizando los aspectos más relevantes que se consideren van a facilitar o dificultar la integración del nuevo grupo en la misma.

**5. Validación de la información con las administraciones municipales:** Se realiza mediante visita domiciliaria a cada una de las mejoras identificadas en el inventario de viviendas, se entregará a los ocupantes de la mejora una copia de la información levantada con las firmas de los representantes del concesionario, la Administración Municipal, la Personería y de la Agencia Nacional de Infraestructura; así mismo, se realiza un Acta de Entrega a cada administración municipal, con el fin de validar la información y dejar constancia de las unidades sociales que van a ser objeto del reasentamiento.

**ARTICULO SEXTO. CENSO POBLACIONAL.-** El censo poblacional se realiza mediante visita domiciliaria en la cual un profesional social, realiza la entrevista al responsable de la unidad social a quien se le indica la importancia de brindar información veraz y verificable, de la cual da fe mediante la suscripción del documento, previa lectura del mismo al final de la diligencia. Este censo se adelantará atendiendo las siguientes reglas generales:

POR LA CUAL SE ESTABLECEN LINEAMIENTOS DE GESTIÓN SOCIAL PARA LA ELABORACIÓN Y EJECUCIÓN DE PLANES DE REASENTAMIENTO POBLACIONAL INVOLUNTARIO, A UNIDADES SOCIALES OCUPANTES IRREGULARES DE TERRENOS REQUERIDOS PARA PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA CONCESIONADA A CARGO DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

**1. Levantamiento de la Ficha Social.-** Acorde con la identificación establecida en el inventario de viviendas, el profesional social efectuará una visita domiciliaria mediante la cual levantará una Ficha Socio económica, para ello se debe diligenciar los siguientes formatos que la componen:

a) **Ficha de Caracterización de Unidad Social Residente.** En caso de establecer la existencia de unidades sociales residentes, se diligencia el **Formato FR002** de la Agencia Nacional de Infraestructura.

b) **Ficha de Caracterización de Unidad Social Productiva.-** En caso de establecer la existencia de unidades sociales productivas, se diligencia el **Formato FR003** de la Agencia Nacional de Infraestructura, por cada unidad social productiva identificada en el inmueble. Cuando una misma unidad social resida en la vivienda y desarrolle a su vez actividades productivas en el inmueble, se diligenciarán los dos formatos de manera simultánea.

c) **Registro Fotográfico.-** El profesional social tomará como mínimo las siguientes fotografías que constituirán evidencia visual de la visita y la entrevista a las unidades sociales, las cuales consignará en el **Formato FR004** de la Agencia Nacional de Infraestructura: I. Condiciones externas de la construcción, mínimo dos (2) fotos; II. Condiciones internas de la construcción mínimo dos (2) fotos; III. En caso de existir actividades productivas, mínimo dos (2) fotos que permitan evidenciar la infraestructura; IV. Composición de Unidades Sociales, mínimo una (1) foto por cada unidad social. En todo caso el registro fotográfico será a color y tamaño 8 x 7, registrando la fecha de la foto, que debe coincidir con la de levantamiento de la ficha social.

d) **Aporte de Documentos.-** Durante la entrevista, el profesional social encargado del levantamiento de la ficha social solicitará al responsable de la unidad social respectiva el aporte de los documentos que permitan dar fe de las manifestaciones a que haya lugar, los cuales quedarán copia como anexo a la ficha social, sujetos a verificación con la información o documentación adicional que se pudiese recolectar posteriormente. En caso de no contar con estos en el momento, le informará de la necesidad de allegarlos dentro del plazo de un (1) mes.

**2. Elaboración del Diagnostico Socioeconómico.-** Del análisis de la información recogida durante la entrevista domiciliaria, de la observación en campo y del análisis de los documentos allegados por cada unidad social el profesional social elabora un diagnostico social mediante el cual se deben identificar:

a) **El escenario en el que se encuentra actualmente la familia:** Describe las condiciones de vida encontradas en el momento del levantamiento de la información, sitio de origen, movilidad y razones asociadas a ella, permanencia en la mejora y el sector, estructura familiar (tipo: nuclear, extensa), número de hijos y miembros, nivel de vulnerabilidad.

POR LA CUAL SE ESTABLECEN LINEAMIENTOS DE GESTIÓN SOCIAL PARA LA ELABORACIÓN Y EJECUCIÓN DE PLANES DE REASENTAMIENTO POBLACIONAL INVOLUNTARIO, A UNIDADES SOCIALES OCUPANTES IRREGULARES DE TERRENOS REQUERIDOS PARA PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA CONCESIONADA A CARGO DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

**b) Identificación de pérdida de las redes sociales de apoyo familiar e institucional:**

Características constructivas, distribución espacial y dotación de las viviendas, expectativas que las familias tienen frente al proyecto y al posible traslado, orden espacial, sus redes culturales y sociales de apoyo, a fin de evaluar la desarticulación que puede producirse en el territorio, por la ejecución del proyecto.

**c) Identificación de Pérdida de fuentes de ingreso y activos productivos:**

De cada uno de los miembros que conforman las Unidades Sociales Residentes o Productivos se identificará de donde provienen sus ingresos y la pérdida que sufrirán con el reasentamiento, en caso de existir unidades sociales productivas, se identificará su condición de formalidad y el valor del promedio de la utilidad neta mensual.

**d) Identificación de competencias.-**

con el fin de garantizar la participación de la comunidad en la planificación, la ejecución y el control y seguimiento del reasentamiento involuntario, se recoge información acerca de su nivel educativo, capacidades y competencias para su vinculación en la construcción del proyecto de vivienda para el reasentamiento.

**e) Identificación de grupos vulnerables.-**

Para determinar las medidas de asistencia con la aplicación de enfoques transversales para el diseño de planes y programas, se identificarán los grupos vulnerables a tener en cuenta en el Plan de Reasentamiento a saber: Unidades Sociales por debajo de línea de pobreza, ancianos, mujeres cabeza de hogar y niños en situación de riesgo y desprotección, comunidades indígenas o étnicas.

**f) Identificación de organizaciones sociales y culturales:**

Las modalidades de organización comunitaria de base requeridas para el reasentamiento involuntario se mantendrán en la medida de lo posible y se brindará apoyo para la conformación de aquellas que surjan como resultado de la acción social adelantada para la planificación, ejecución y control y seguimiento al reasentamiento.

### CAPITULO TERCERO FORMULACION DEL PLAN DE REASENTAMIENTO

**ARTICULO SEPTIMO. CONDICIONES GENERALES.**- Para el reasentamiento de unidades sociales residentes y productivas se tendrán en cuenta las siguientes condiciones generales:

1. El Plan de Reasentamiento se formula con base en las condiciones existentes en el momento del levantamiento de la información para el Inventario de Viviendas y el Censo Poblacional, tomándose este momento como la fecha de referencia y límite para la elegibilidad de las Unidades Sociales que tienen derecho a una vivienda de reposición.

POR LA CUAL SE ESTABLECEN LINEAMIENTOS DE GESTIÓN SOCIAL PARA LA ELABORACIÓN Y EJECUCIÓN DE PLANES DE REASENTAMIENTO POBLACIONAL INVOLUNTARIO, A UNIDADES SOCIALES OCUPANTES IRREGULARES DE TERRENOS REQUERIDOS PARA PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA CONCESIONADA A CARGO DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

2. Las Unidades Sociales residentes o productivas que tienen derechos legales - títulos de dominio del inmueble y se encuentren debidamente inscritas en la Oficina de Registro correspondiente, serán objeto del proceso de adquisición predial de acuerdo con las leyes y las normas existentes para ello y serán objeto de aplicación del Plan de Compensaciones Socioeconómicas establecido en la Resolución 545 del 2008 de la Agencia Nacional de Infraestructura.

3. Las Unidades Sociales residentes o productivas que no tienen derechos legales respecto a las áreas de terreno de utilidad pública e interés social requeridas para la ejecución del proyecto, pero que reclaman derecho sobre las construcciones que ocupan en el momento del levantamiento de la información, serán incluidos en la lista de beneficiarios legítimos para el Plan de Reasentamiento como beneficiarios de una vivienda de reposición.

4. No serán elegidos para el programa de Reasentamiento las unidades sociales que hayan sido beneficiarios o estén inscritos en los planes de vivienda otorgados por el municipio o la nación, mediante los cuales puedan acceder a una vivienda.

5. No serán beneficiarios para recibir una vivienda de reposición las unidades sociales, que en el momento del levantamiento de la información para el inventario y el censo poblacional, no se encuentran residiendo (habitando) en la vivienda. Y esta se encuentre deshabitada o en ella habite otra unidad social en calidad de morador.

Para tal fin, se solicitarán documentos mediante los cuales se pueda demostrar la condición de ocupante irregular y se realizarán las verificaciones correspondientes a fin de identificar las unidades sociales objeto de procesos de adquisición predial y las que deben a ser objeto del reasentamiento involuntario.

#### **ARTICULO OCTAVO. ARTICULACION CON ADMINISTRACIONES MUNICIPALES.-**

Con el fin de garantizar la efectiva participación de la comunidad, las autoridades locales y nacionales con presencia en la zona, el concesionario adelantará con cada Administración Municipal un proceso de articulación y concertación, para lo cual serán convocados el Alcalde y los Secretarios de despacho que este delegue, el Concejo Municipal, el Personero Municipal, la Corporación Autónoma Regional y las Autoridades Policivas competentes, a quienes participarán en la formulación, planeación y ejecución del Reasentamiento.

Este proceso inicia con una primera convocatoria en la que:

1. El concesionario presenta el Proyecto de Concesión y los lineamientos para la formulación y ejecución del programa de reasentamiento poblacional involuntario.
2. Se constituya una Gerencia Comunitaria encargada de construir, direccionar y aplicar un Plan de Acción y de hacer seguimiento al cumplimiento de los objetivos y metas propuestas.
3. Se definan compromisos y responsabilidades en la formulación y ejecución del Plan



POR LA CUAL SE ESTABLECEN LINEAMIENTOS DE GESTIÓN SOCIAL PARA LA ELABORACIÓN Y EJECUCIÓN DE PLANES DE REASENTAMIENTO POBLACIONAL INVOLUNTARIO, A UNIDADES SOCIALES OCUPANTES IRREGULARES DE TERRENOS REQUERIDOS PARA PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA CONCESIONADA A CARGO DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

de Reasentamiento.

La Gerencia Comunitaria opera mediante reuniones de las Mesas de Trabajo que esta disponga, en la que se adelantarán entre otras las siguientes acciones:

1. Revisar los planes de ordenamiento territorial de cada municipio donde se va a realizar el reasentamiento poblacional de las unidades sociales, para efectos de evaluar la oferta y demanda de bienes inmuebles en el municipio de la jurisdicción o municipios aledaños, así como la disponibilidad de tierras aptas para la urbanización o en proceso de urbanización en el municipio o en municipios aledaños.
2. Determinar los Planes de Vivienda (Ubicación, características de las viviendas, accesos, servicios públicos, servicios sociales acorde con las necesidades de la comunidad a reasentar).
3. Establecer los programas sociales, ambientales y de mejoramiento de las condiciones de vida que van a formar parte del Plan de Reasentamiento.

**Parágrafo:** El proceso establecido en el presente artículo podrá llevarse a cabo con el acompañamiento de la Agencia Nacional de Infraestructura, sin perjuicio de lo cual ésta entidad efectuará seguimiento detallado del proceso.

#### **CAPITULO CUARTO EJECUCION DE LA POLITICA DE REASENTAMIENTO**

**ARTICULO NOVENO. CONFORMACION DE LA GERENCIA COMUNITARIA Y COMITÉS O MESAS DE TRABAJO.**- Para la ejecución del Plan de Reasentamiento por parte del responsable del mismo, se tendrá como instancia de apoyo a las Gerencias Comunitarias y mesas de trabajo. La base de la Gerencia Comunitaria, la constituye el empoderamiento de la comunidad, a través del entrenamiento y la formación de líderes para el ejercicio de la participación ciudadana, teniendo como escenario real los Entes Territoriales y los procesos sociales que en ellas se presentan.

La Gerencia Comunitaria se instituye en la reunión de articulación y concertación de cada municipio y se conforma por representantes de las principales autoridades políticas y administrativas del Municipio, el Director de la Corporación Autónoma Regional o su delegado, y un representante de las autoridades policivas. También podrá participar un representante de la Agencia Nacional de Infraestructura, quien hará acompañamiento al concesionario y seguimiento al Plan de Reasentamiento a ejecutar.

Formarán parte de las Gerencias Comunitarias los integrantes de las mesas de trabajo que se conformen con miembros participantes de la comunidad. Se trabajará mediante talleres participativos dentro de los cuales se abordará conceptualmente el tema de la

POR LA CUAL SE ESTABLECEN LINEAMIENTOS DE GESTIÓN SOCIAL PARA LA ELABORACIÓN Y EJECUCIÓN DE PLANES DE REASENTAMIENTO POBLACIONAL INVOLUNTARIO, A UNIDADES SOCIALES OCUPANTES IRREGULARES DE TERRENOS REQUERIDOS PARA PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA CONCESIONADA A CARGO DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

participación y el control social a la gestión pública a través del uso de herramientas pedagógicas, comunicativas y de construcción colectiva de la democracia. Su finalidad es desarrollar capacidades, destrezas y habilidades en los líderes comunitarios y las organizaciones de base para el desempeño de sus funciones, como gestores de procesos de desarrollo, brindando asesoría y capacitación para la efectiva participación de la comunidad en la formulación y ejecución del Plan de Reasentamiento, en el control social y en la aplicación de los instrumentos jurídicos de participación, relacionados con la solicitud de información y la verificación de los avances en la ejecución del programa de vivienda y las condiciones de traslado de las familias.

**ARTÍCULO DÉCIMO. FUNCIONES DE LA GERENCIA COMUNITARIA Y PILARES PARA SU EJERCICIO.** La Gerencia Comunitaria estará a cargo de formular y direccionar el Plan de Acción y de hacer seguimiento al cumplimiento de los objetivos y metas propuestas. Los programas y proyectos a desarrollar tendrán los siguientes pilares para guiar su ejecución:

**1. La Interinstitucionalidad:**

Corresponde a la articulación y concertación con autoridades municipales y departamentales, así como, con organizaciones gubernamentales y no gubernamentales que tengan presencia en la zona, tales como el Sena, ICBF, Corporaciones Regionales, ONG, Cooperativas o asociaciones de base, organizaciones civiles y eclesiásticas.

**2. La Sectorialidad:**

Es integrar al Plan de Reasentamiento componentes sociales que garanticen la recuperación de los siguientes sectores:

- a) **Educativo:** Continuidad en los estudios de educación básica y secundaria.
- b) **Cultural recreacional y deportivo:** disponibilidad de espacios recreativos, culturales y deportivos integrados al diseño urbanístico del programa de vivienda.
- c) **Atención en salud:** garantizar la los servicios de atención en salud de la población reasentada.
- d) **Atención a población vulnerable:** Mujeres cabeza de hogar, primera infancia, adultos mayores, y discapacitados, entre otros.
- e) **Servicios sociales:** comedores escolares, salones comunales, hogares infantiles, instituciones educativas, etc.
- f) **Servicios públicos:** Aseo, energía, gas, recolección de basuras, etc.
- g) **Movilidad y vías de acceso:** contemplar los medios para la movilidad de la población y las vías de acceso al programa de vivienda.

**3. La organización y desarrollo comunitario:**

Para empoderar a las comunidades, se realizarán las siguientes acciones:

POR LA CUAL SE ESTABLECEN LINEAMIENTOS DE GESTIÓN SOCIAL PARA LA ELABORACIÓN Y EJECUCIÓN DE PLANES DE REASENTAMIENTO POBLACIONAL INVOLUNTARIO, A UNIDADES SOCIALES OCUPANTES IRREGULARES DE TERRENOS REQUERIDOS PARA PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA CONCESIONADA A CARGO DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

a) **Conformación de comités o mesas de trabajo:** para información, concertación cumplimiento de acuerdos establecidos con las comunidades durante la ejecución del Plan de Reasentamiento.

b) **Diseño y ejecución de talleres,** con la comunidad para la participación y el desarrollo de la organización comunitaria.

c) **Análisis de competencias, capacitación y certificación para empleo.** Se considerará tanto a la población desplazada como a la receptora para la vinculación laboral en los proyectos de construcción de las nuevas viviendas. Como parte del acompañamiento propio de un proceso de reasentamiento de población, se formulará un plan de capacitación que permita aumentar las competencias de los pobladores, y generar a través de éste, nuevas oportunidades para la población impactada; este proceso permite generar una sensación de confianza en el proceso y mirar el futuro de manera más optimista.

d) **Proceso de información a Unidades Sociales.-** Mediante visita domiciliaria se informará a cada Unidad Social Residente o Productiva acerca de las opciones de vivienda que se contemplan para el reasentamiento, los derechos y deberes que tendrán durante el proceso y los mecanismos de participación, reclamación y control apropiados y accesibles para ellos relacionados con el reasentamiento. Se busca con lo anterior que la comunidad tenga una participación activa y efectiva en la toma de decisiones las cuales en la medida de lo posible deben ser acordadas y concertadas.

e) **Procesos de participación y concertación.-** Es el conjunto de programas dirigidos a garantizar el ejercicio de los mecanismos de participación ciudadana y el fortalecimiento de las organizaciones sociales de base, brindando asesoría y capacitación para la efectiva participación de la comunidad en la planificación y ejecución de los programas de reasentamiento y la aplicación de los instrumentos jurídicos de participación, relacionados con la solicitud de información de quejas y reclamos.

**ARTICULO DECIMO PRIMERO. FORMULACIÓN DEL PROGRAMA DE COMUNICACIÓN.-** Dentro de las tareas iniciales de los profesionales a cargo del reasentamiento, está la definición de las estrategias de comunicación con las poblaciones involucradas tanto las que son objeto de reasentamiento involuntario, como de la población de acogida o receptora (sitios de destino de la población beneficiaria del reasentamiento involuntario). Solo se abordará la población que se encuentra dentro de los corredores concesionados, estas estrategias deberán ser integrales y transversales al proceso involucrando todas las poblaciones que son impactadas por el proyecto.

El enfoque del Programa de Comunicación asertiva superará el mero proceso de información; conllevará la búsqueda de espacios para la interacción y la construcción participativa con las comunidades. El programa será construido por profesionales idóneos de la mano de los líderes de la comunidad y contemplará diferentes estrategias que cubran todos los procesos a desarrollar. Buscará que las comunidades se involucren y se comprometan de manera activa a los procesos. Algunos de los lineamientos a tener en cuenta para la formulación del Programa de Comunicaciones serán:

POR LA CUAL SE ESTABLECEN LINEAMIENTOS DE GESTIÓN SOCIAL PARA LA ELABORACIÓN Y EJECUCIÓN DE PLANES DE REASENTAMIENTO POBLACIONAL INVOLUNTARIO, A UNIDADES SOCIALES OCUPANTES IRREGULARES DE TERRENOS REQUERIDOS PARA PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA CONCESIONADA A CARGO DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

**1. Creación de espacios de discusión formal:** Como parte de las estrategias comunicacionales, se constituirán escenarios para el encuentro en torno a temas decisorios desde un enfoque institucional y formal.

**2. Construir el Programa a partir de las estrategias de comunicación locales:** Para esto se debe conocer cómo se relacionan las personas culturalmente y cómo se pueden generar escenarios de interacción a partir de las dinámicas cotidianas. En este sentido, se identificará la pertinencia de emplear piezas de comunicación (volantes, plegables, cartillas, videos, perifoneo, etc.) y cómo debe ser el diseño de las mismas, con el fin de que las comunidades aprovechen el potencial que éstas tienen. A través de estas piezas se divulgará a la comunidad las políticas, programas, proyectos y avances, entre otros temas de importancia para la comunidad.

**3. Cualificar a los pobladores para la toma de decisiones:** La toma de decisiones implica estar informados y capacitados para saber elegir qué es lo más conveniente para cada uno, en esta medida realizar una serie de actividades enfocados a organizar la comunidad, mejorar los niveles de conocimiento sobre temas específicos, los impactos del reasentamiento y las medidas a desarrollar para su manejo, entre otros temas, podrán ser parte de una gama de temáticas que, organizadas sistemáticamente, pueden apuntar a mejorar los niveles de interlocución entre las comunidades y el ejecutor del proyecto.

**ARTICULO DECIMO SEGUNDO. CENTRO DE ACCIÓN SOCIAL PARA EL REASENTAMIENTO.**- El concesionario deberá instalar y mantener una oficina en la cual funcionará el Centro de Acción Social para el Reasentamiento, que le permita ofrecer un espacio de encuentro entre los diferentes actores que participan en el mismo, dar solución a las contingencias que se presenten; crear y mantener un sistema de atención eficiente para recibir, atender y tramitar oportunamente las peticiones, quejas, reclamos y sugerencias que la comunidad formule, personal o telefónicamente.

El Centro de Acción Social para el Reasentamiento debe contar como con una recepción y una sala para reuniones con capacidad para mínimo diez personas, con todos los servicios públicos, dotados con el mobiliario necesario para su operación, y con la identificación suficientemente visible al usuario. Así mismo, deberá contar con el personal social calificado para la adecuada atención del Centro.

**ARTICULO DECIMO TERCERO. FORMULACIÓN DE ACCIONES DE EMPRENDIMIENTO.**- En coordinación con las entidades responsables, el concesionario desarrollará y fortalecerá las iniciativas de emprendimiento local, con las cuales se restituyan las fuentes de ingreso o de los medios de subsistencia, teniendo como primera opción el proyecto de construcción de las viviendas para el reasentamiento.

Para el desarrollo de este programa se debe tener en cuenta el apoyo y fortalecimiento de iniciativas, las condiciones económicas y sociales de la zona, los proyectos en ejecución y en planificación en la zona, el plan de desarrollo municipal y de ordenamiento territorial, las experiencias no exitosas de proyectos comunitarios y particulares, las prácticas y



POR LA CUAL SE ESTABLECEN LINEAMIENTOS DE GESTIÓN SOCIAL PARA LA ELABORACIÓN Y EJECUCIÓN DE PLANES DE REASENTAMIENTO POBLACIONAL INVOLUNTARIO, A UNIDADES SOCIALES OCUPANTES IRREGULARES DE TERRENOS REQUERIDOS PARA PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA CONCESIONADA A CARGO DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

costumbres regionales y la oferta institucional y organizativa.

Deberá realizar un diagnóstico con base en información primaria y secundaria de la vocación regional, el tipo de actividades económicas local y regionalmente, la demanda y oferta de servicios y las oportunidades de crear, ampliar o fortalecer mercados. Con base en este diagnóstico, se debe evaluar los pequeños y medianos proyectos que pueden tener vinculación con el proyecto de construcción de viviendas, de reconstrucción de redes institucionales y sociales y el mismo proyecto de concesión, buscando aprovechar las redes sociales existentes, las instituciones locales y regionales, el capital humano de la región, la experiencia de las empresas y proyectos en curso o consolidados y el conocimiento que se genera por razón del proyecto de los municipios para ser facilitadores de procesos de desarrollo.

Para las Unidades Sociales con actividad comercial o productiva, se adelantarán las siguientes acciones:

- a) Elaboración y ejecución de plan de capacitación sobre principios de administración de empresas.
- b) Elaboración de portafolio de proyectos de comercio y de servicio en la localidad y la región.
- c) Asesoría para actividades especializadas.

**ARTICULO DECIMO CUARTO: ACOMPAÑAMIENTO Y APOYO PSICOSOCIAL EN EL PROCESO DE TRASLADO Y ADAPTACIÓN.-**

El concesionario implementará medidas efectivas de acompañamiento durante el proceso de desarraigo, con el fin de generar herramientas que permitan a las familias un proceso de adaptación que promueva su bienestar y por ende el mejoramiento de su calidad de vida. Para lo cual, se realizarán las siguientes acciones:

- a) Identificar el interés y la necesidad de cada hogar en relación con el sitio de traslado.
- b) Identificar las limitaciones por arraigo o rompimiento de redes sociales de apoyo del hogar y búsqueda de alternativas de solución.
- c) Prestar acompañamiento psicosocial durante el traslado a las nuevas viviendas, basado en el diagnóstico que se realice de cada unidad social.
- d) Brindar asistencia económica por movilización, durante el traslado de las unidades sociales a las nuevas viviendas.
- e) Hacer seguimiento al proceso de adaptación del nuevo hábitat y acceso de servicios públicos y sociales por un periodo de 3 años (como mínimo una visita semestral a cada hogar una vez instalado en la nueva vivienda).
- f) Verificar por igual periodo, la continuidad de las condiciones de entrega.
- g) Incluir en la escritura pública de transferencia de dominio a los beneficiarios, la limitante de disposición del inmueble durante un periodo de tres (3) contados a partir de la fecha en que se inscriba la cesión a título gratuito en la respectiva oficina de registro de instrumentos públicos.

## RESOLUCIÓN NÚMERO 077 DE 2012

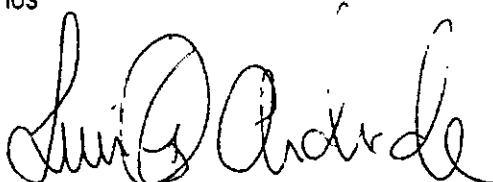
POR LA CUAL SE ESTABLECEN LINEAMIENTOS DE GESTIÓN SOCIAL PARA LA ELABORACIÓN Y EJECUCIÓN DE PLANES DE REASENTAMIENTO POBLACIONAL INVOLUNTARIO, A UNIDADES SOCIALES OCUPANTES IRREGULARES DE TERRENOS REQUERIDOS PARA PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA CONCESIONADA A CARGO DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

**ARTÍCULO DECIMO QUINTO.- VIGENCIA.-** La presente resolución rige a partir de su fecha de publicación y aplica para los reasentamientos poblacionales involuntarios que deban desarrollarse o iniciarse a partir de su entrada en vigencia, por requerimiento de la autoridad ambiental para los procesos de licenciamiento para proyectos a cargo de concesionarios a cargo de la Agencia Nacional de Infraestructura. En todo caso, la presente resolución no deroga ni modifica los compromisos adquiridos por los concesionarios con ocasión de licencias ambientales adquiridas con anterioridad a su entrada en vigencia.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

**00 FEB 2012**

Dada en Bogotá D.C., a los



**LUIS FERNANDO ANDRADE MORENO**

**Presidente**

**AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

# **Instituto Geográfico Agustín Codazzi Sede Central**

RESOLUCIÓN 643 DE 2018

(Mayo 30)

“Por la cual se adoptan las especificaciones técnicas de levantamiento planimétrico para las actividades de barrido predial masivo y las especificaciones técnicas del levantamiento topográfico planimétrico para casos puntuales”.

## **El Director General del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”,**

en ejercicio de la facultad otorgada por el numeral 3º del artículo 6º del Decreto 2113 de 1992, numeral 1º del artículo 6º del Decreto 208 de 2004, y

### **CONSIDERANDO:**

Que el artículo 104 de la Ley 1753 de 2015, Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018, “Todos por un nuevo país”, dispone la implementación de un catastro nacional con enfoque multipropósito, para contribuir con la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, el fortalecimiento de los fiscos locales, el ordenamiento territorial y la planeación social y económica. Un catastro que debe lograr la plena coherencia con el registro público de la propiedad, cuya información, junto con la del ordenamiento territorial, será la base del sistema nacional de gestión de tierras (SNGT);

Que de acuerdo con lo definido en el documento Conpes 3859 de 2016, “Política para la adopción e implementación de un catastro multipropósito rural-urbano”, se propone la conformación y sostenimiento de un catastro multipropósito acorde con estándares internacionales, coherente con el registro público de la propiedad inmueble, a partir de levantamientos por barrido predial masivo;

Que el referido documento Conpes estableció para la implementación del catastro multipropósito el desarrollo de una fase piloto. Para ello, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), como máxima autoridad catastral del país, produjo en 2016 el documento de conceptualización y especificaciones técnicas para la operación del catastro multipropósito V.2.1.1.;

Que una de las especificaciones técnicas generadas fue la de levantamiento planimétrico, para ser empleada en desarrollo del barrido predial masivo de la fase piloto, modificada por el IGAC como consecuencia de sus revisiones internas y los resultados parciales del piloto base de catastro multipropósito;

Que la modificación realizada, entre otros aspectos, enfatiza en ciertas exigencias para los levantamientos planimétricos en actividades de barrido predial masivo que tengan como

finalidad el ordenamiento social de la propiedad (OSP) y la seguridad jurídica, sin perjuicio de los levantamientos de predios cuyos fines no sean los mencionados, para los cuales se contemplan unas especificaciones más flexibles;

Que el Comité operativo directivo (COD) de catastro multipropósito número 17, del 11 de abril de 2018, en el cual participan el Departamento Nacional de Planeación (DNP), el IGAC, la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) y la Agencia Nacional de Tierras (ANT) —como miembros principales—, aprobó la mencionada modificación, presentada por el instituto, la cual será aplicable, entre otros escenarios, en el desarrollo de las actividades de barrido predial masivo de los ejercicios de catastro multipropósito, incluidos aquellos con fines de OSP y, en general, cuando se busque una contribución a la seguridad jurídica;

Que se hace necesario considerar que el IGAC y la SNR expedieron la Resolución Conjunta 1732 (SNR) y 221 (IGAC) del 21 de febrero de 2018, con vigencia desde el 1º de mayo, “por la cual se establecen lineamientos y procedimientos para la corrección o aclaración, actualización, rectificación de linderos y área, modificación física e inclusión de área de bienes inmuebles”, que en términos de implementación remite a las especificaciones técnicas definidas por la máxima autoridad catastral, para los levantamientos planimétricos o topográficos de los predios a los que alude esa regulación;

Que la citada resolución conjunta busca generar soluciones a las inconsistencias de la información catastral y registral que suelen presentarse en las transacciones y demás actos sobre bienes inmuebles, y ajustar la información de los sistemas de catastro y registro a la realidad física de estos bienes en territorio, como contribución a la seguridad jurídica, mediante actuaciones administrativas promovidas por parte de las autoridades catastrales o solicitadas por los propietarios de los predios, en el marco de los procesos de formación, actualización y conservación catastral;

Que como lo señala la comentada resolución conjunta en sus consideraciones, “(...) la información de linderos y área del registro de instrumentos públicos se valora como la realidad jurídica del derecho de propiedad inmueble (...)”, la cual debe procurarse se unifique con la realidad física de los bienes inmuebles, a partir del correcto levantamiento predial por las autoridades catastrales, con la participación de los actores interesados, como determinación del objeto de la propiedad, en favor de la confianza y seguridad jurídica;

Que, para los propósitos de la mencionada resolución conjunta, se estima pertinente que en los procesos de formación o actualización catastral donde esta se utilice, la especificación técnica de levantamiento planimétrico a emplearse sea la aprobada por el señalado COD número 17 de catastro multipropósito, para las actividades de barrido predial masivo;

Que, para casos puntuales, tramitados en el marco de la referida resolución por el proceso de conservación catastral, se considera no aplica la especificación técnica de levantamiento planimétrico para actividades de barrido predial masivo, por la naturaleza misma del procedimiento. En consecuencia, se realizaron ajustes a la especificación de levantamiento topográfico o planimétrico predial que venía siendo usada en proyectos de infraestructura, a efectos de actualizarla y para atender con suficiencia las necesidades de los trámites puntuales, en el contexto de las disposiciones de la Resolución Conjunta IGAC-SNR,



guardando coherencia en lo pertinente con la especificación de levantamiento planimétrico del barrido predial masivo;

Que mediante la presente resolución se adoptará la especificación técnica de levantamiento planimétrico para las actividades de barrido predial masivo del catastro multipropósito, integrando en ella las necesidades de los levantamientos que tienen como fin el OSP, la seguridad jurídica y los procesos de formación y actualización catastral en el marco de la Resolución Conjunta IGAC-SNR, y se adoptará la especificación técnica del levantamiento topográfico o planimétrico predial para casos puntuales adelantados mediante proceso de conservación catastral, que obedezcan a la precitada resolución conjunta o que surjan con ocasión de los proyectos de infraestructura;

Que, para la ejecución de los levantamientos planimétricos dentro de las actividades del barrido predial masivo o los levantamientos topográficos o planimétricos en casos puntuales, deberá tenerse en cuenta la información contenida en el registro de instrumentos públicos como realidad jurídica del derecho de propiedad inmueble;

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ART. 1º—**Objeto.** Adoptar las especificaciones técnicas del levantamiento planimétrico para las actividades de barrido predial masivo y las especificaciones técnicas del levantamiento topográfico o planimétrico para los casos puntuales, las cuales forman parte integral del presente acto administrativo, en sus anexos número 1 y número 2 respectivamente.

ART. 2º—**Ámbito de aplicación.** Las especificaciones técnicas adoptadas deben ser acatadas por las autoridades catastrales, los catastros delegados, y demás entidades que en razón de sus competencias tengan a cargo el levantamiento planimétrico del barrido predial masivo o el levantamiento topográfico o planimétrico para los casos puntuales, cuando se prendan de ellos efectos catastrales. En consecuencia, serán responsables del cumplimiento de las mismas en el desarrollo de los procesos a su cargo, sin perjuicio de la verificación que pueda realizar el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

PAR.—Para la ejecución de los levantamientos planimétricos del barrido predial masivo o los levantamientos topográficos o planimétricos en los casos puntuales, deberá tenerse en cuenta la información contenida en el registro de instrumentos públicos como realidad jurídica del derecho de propiedad inmueble.

ART. 3º—**Especificación técnica del levantamiento planimétrico para las actividades de barrido predial masivo.** Esta especificación deberá cumplirse para los levantamientos planimétricos prediales que se realicen en desarrollo de las actividades de barrido predial masivo de catastro multipropósito, en las de ordenamiento social de la propiedad (OSP) y en los procesos de formación y actualización catastral en el marco de la Resolución Conjunta 1732 (SNR) y 221 (IGAC) del 21 de febrero de 2018.

ART. 4°—**Especificación técnica del levantamiento topográfico o planimétrico predial para casos puntuales.** Esta especificación deberá cumplirse para los levantamientos topográficos o planimétricos prediales que se desarrollen en el marco de la Resolución Conjunta 1732 (SNR) y 221 (IGAC) de 2018 sobre casos puntuales y los proyectos de infraestructura.

ART. 5°—**Implementación.** El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), las autoridades catastrales y los catastros delegados, adaptarán sus procesos y sistemas de acuerdo con el contenido de las especificaciones técnicas adoptadas para su oportuna implementación.

ART. 6°—**Vigencia.** La presente resolución rige a partir de su publicación en el Diario Oficial para el desarrollo de las actividades de que tratan los artículos 3° y 4°; en los demás casos, se seguirá los procedimientos definidos por las autoridades catastrales para sus procesos de formación, actualización y conservación catastral.

Publíquese, comuníquese y cúmplase.

Dada en Bogotá, D.C., a 30 de mayo de 2018.

ANEXO 1

## **Especificaciones técnicas de levantamiento planimétrico para las actividades de barrido predial masivo**

Contenido

1. Prefacio

1.1 Identificación del alcance

1.2 Nivel jerárquico del alcance

1.3 Título

1.4 Fecha

1.5 Responsable

1.6 Estándar de referencia

1.7 Idioma

1.8 Categoría del tema

## 1.9 Términos y definiciones

### 1.10 Abreviaturas

### 1.11 Extensión espacial

### 1.12 Mantenimiento de la especificación

## 2. Identificación del producto

### 2.1 Alcance

### 2.2 Título del producto

### 2.3 Resumen del contenido del producto

### 2.4 Propósito del producto

### 2.5 Categoría temática

### 2.6 Tipo de representación espacial

### 2.7 Resolución espacial

### 2.8 Extensión geográfica

## 3. Estructura y contenido de los datos

### 3.1 Alcance

### 3.2 Descripción narrativa o identificador de los datos

### 3.3 Catálogo de objetos

#### 3.3.1 Título: Catálogo de objetos geográficos de catastro

## 4. Sistemas de referencia

### 4.1 Sistema de referencia espacial

#### 4.1.1 Datum Geodésico

#### 4.1.2 Proyección cartográfica

### 4.2 Sistema de referencia vertical

#### 4.3 Sistema de referencia temporal

### 5. Calidad de los datos

#### 5.1 Alcance o nivel de medición de la calidad: Objeto

##### 5.1.1 Tipo de objeto: Punto de levantamiento/punto lindero.

##### 5.1.2 Elemento: Exactitud posicional absoluta o externa

###### 5.1.2.1. Medida

###### 5.1.2.2 Método de evaluación

###### 5.1.2.3 Resultado cuantitativo

###### 5.1.2.1. Medida

###### 5.1.2.2 Método de evaluación

###### 5.1.2.3 Resultado cuantitativo

#### 5.2 Alcance o nivel de medición de la calidad: Instancia de objeto

##### 5.2.1 Nombre: Puntos lindero que no conforman manzana

##### 5.2.2 Elemento de calidad: Exactitud posicional / Relativa o interna

###### 5.2.2.1 Medida

###### 5.2.2.2 Método de evaluación

###### 5.2.2.3 Resultado cuantitativo

#### 5.3 Alcance o nivel de medición de la calidad: Instancia de objeto

##### 5.3.1 Nombre: Frente de lote en manzana

##### 5.3.2 Elemento de calidad: Exactitud posicional / Relativa o interna

###### 5.3.2.1 Medida

#### 5.4 Alcance o nivel de medición de la calidad: Tipo de objeto

##### 5.4.1 Nombre: Construcción



5.4.2 Elemento de calidad: Exactitud posicional / Relativa o interna

5.5 Alcance o nivel de medición de la calidad: Conjunto de datos

5.5.1 Nombre: Terreno

5.5.2 Elemento de calidad: Totalidad/Omisión

5.5.2.1 Medida

5.4.2.2 Método de evaluación

5.5.2.3. Resultado cuantitativo

5.6 Alcance o nivel de medición de la calidad: Atributo

5.6.1 Nombre: Longitud, área

5.6.2 Elemento de calidad: Exactitud de un atributo cuantitativo

5.6.2.1 Medida

5.6.2.2 Método de evaluación

5.6.2.3 Resultado cuantitativo

5.7 Alcance o nivel de medición de la calidad: Tipo de objeto

5.7.1 Nombre: Unidad de construcción

5.7.2. Elemento de calidad: Totalidad/Comisión

5.7.2.1 Medida

5.7.2.2 Método de evaluación

5.7.2.3 Resultado cuantitativo

5.8 Alcance o nivel de medición de la calidad: Tipo de objeto

5.8.1 Nombre: Unidad de construcción

5.8.2 Elemento de calidad: Totalidad/Omisión

5.8.2.1 Medida

5.8.2.2 Método de evaluación

5.8.2.3 Resultado cuantitativo

5.9 Alcance o nivel de medición de la calidad: Tipo de objeto

5.9.1 Nombre: Servidumbre de paso

5.9.2 Elemento/Subelemento de calidad: Totalidad/Omisión

5.9.2.1 Medida

5.9.2.2 Método de evaluación

5.9.2.3 Resultado cuantitativo

5.10. Alcance o nivel de medición de la calidad: Tipo de objeto

5.10.1 Nombre: Lindero

5.10.2 Elemento: Consistencia lógica/Conceptual

5.10.2.1 Medida

5.10.2.2 Método de evaluación

5.10.2.3 Resultado cuantitativo

5.11 Alcance o nivel de medición de la calidad: Conjunto de datos

5.11.1 Nombre: Base de datos

5.11.2 Elemento: Consistencia lógica/conceptual

5.11.2.1 Medida

5.11.2.2 Método de evaluación

5.11.2.3 Resultado cuantitativo

6. Captura de los datos

6.1 Alcance

6.2 Declaración del proceso de captura de los datos

7. Mantenimiento

8. Representación

8.1 Catálogo de representación croquis

8.2 Representación de predios

9. Distribución del producto de datos

10. Metadatos

## **1. Prefacio.**

El presente documento constituye la primera modificación a la versión del anexo 2: Especificación técnica de levantamiento planimétrico predial, del documento Conceptualización y especificaciones para la operación del catastro multipropósito V.2.1.1. Lo anterior, a partir de la revisión que venía ejecutándose, con fundamento del documento de la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales - ICDE: “Guía de implementación de especificaciones técnicas para productos de datos geográficos” <sup>(1)</sup>, y los resultados parciales del piloto base de catastro multipropósito, socializados el 26 de enero de 2018, en el marco del Comité operativo directivo (COD). La versión definitiva, que se emplearía en la fase de escalamiento del catastro multipropósito (CM), correspondería a aquella que se derive, entre otros, de la evaluación final de resultados de los ejercicios del piloto de CM.

Uno de los cambios fundamentales está relacionado con la tabla de exactitud posicional absoluta, donde se eliminan las zonas y la clasificación por tamaño de predios. Si bien es cierto en términos de eficiencia para la operación de un CM se concibe una caracterización de los predios en función del conjunto de variables asociadas a las particularidades locales en las cuales se realiza el barrido, también lo es que su implementación práctica ha mostrado que termina siendo restringida, especialmente por la ausencia de una zonificación previa con la resolución adecuada. Adicionalmente, se ha observado una alta incertidumbre relacionada con el tamaño de los predios “*a priori*”, con riesgos asociados a la aceptación del producto.

Con relación a los niveles de exactitud posicional, se realizan ajustes que preservan y afinan las exigencias respecto de los levantamientos planimétricos que tengan como finalidad, entre otros, el ordenamiento social de la propiedad o la seguridad jurídica. Para los demás casos, entre tanto se materializa la versión definitiva de las especificaciones para el escalamiento del CM, la exactitud posicional se flexibiliza, debiéndose valorar su impacto en el CM, como base de un sistema de administración de tierras, puntualmente la pérdida de interoperabilidad posicional, reflejada en una menor precisión en el establecimiento de las relaciones espaciales asociadas con los derechos, restricciones y responsabilidades (RRR por sus siglas en inglés).

De otra parte, como la reducción en la exactitud absoluta afecta directamente el área de los predios en función de su tamaño, se incluyen requerimientos de exactitud posicional relativa <sup>(2)</sup> para mantener las características dimensionales de los elementos del predio.

## **1.1. Identificación del alcance.**

Esta especificación describe las características técnicas que debe cumplir el levantamiento planimétrico predial por barrido predial masivo en Colombia. Comprende los capítulos de la norma técnica ISO 19131 de especificación técnica, referencia el catálogo de objetos y contiene los descriptores de calidad basados en la norma ISO 19157.

Los levantamientos planimétricos prediales que tengan como finalidad el ordenamiento social de la propiedad o los procesos de formación y actualización catastral con ocasión de la Resolución Conjunta 1732 (SNR) y 221 (IGAC) de 2018 o, en general, la seguridad jurídica, deberán partir y considerar la información de cabida y linderos contenida en los títulos o demás actos inscritos en el registro de instrumentos públicos (escrituras públicas, actos administrativos, sentencias, etc.), para proceder con las actividades de oficina y campo propias del levantamiento, con la comparecencia de los actores interesados, según corresponda.

## **1.2. Nivel jerárquico del alcance.**

Conjunto de datos

## **1.3. Título.**

Especificación técnica de levantamiento planimétrico predial por barrido masivo.

## **1.4. Fecha.**

Última actualización: 23/04/2018

## **1.5. Responsable:**

Instituto Geográfico Agustín Codazzi

Cargo: Subdirección de catastro

Tipo de rol; Autor, custodio

Dirección: Carrera 30 # 48-51, Bogotá D.C., Colombia

Teléfono: 57 1 3694100

## **1.6. Estándar de referencia.**

ISO 19131:2007



## **1.7. Idioma.**

Español

## **1.8. Categoría del tema.**

Catastro

## **1.9. Términos y definiciones.**

**Barrido predial masivo:** proceso de levantamiento, registro y disposición de información física, jurídica, material, económica y social de propósito múltiple, de la totalidad de los predios de una unidad de intervención territorial, con continuidad en espacio y tiempo (IGAC - SNR).

**Calidad:** conjunto de características de los datos geográficos que describen su capacidad para satisfacer necesidades establecidas e implícitas (NTC 5043).

**Catálogo de objetos:** primera aproximación a una representación abstracta y simplificada de la realidad en una estructura que organiza los tipos de objetos espaciales, sus definiciones y características (atributos, relaciones y operaciones) (NTC 5661).

**Catálogo de representación (o catálogo de símbolos):** documento que recopila la información de la simbología que responde a las necesidades gráficas para cada uno de los objetos del catálogo de objetos geográficos, siendo además el insumo básico para conformar la base de datos de símbolos que represente gráficamente la información geográfica digital.

**Catastro multipropósito:** aquel que dispone información predial para contribuir con la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, el fortalecimiento de los fiscos locales, el ordenamiento territorial y la planeación social y económica (L. 1753/2015). Conformar un sistema que integra y hace interoperable su información con la de los demás sistemas de la administración de tierras y del territorio, incluido el registro público de la propiedad inmueble, a partir de información física, jurídica, material, económica y social que se expresa predialmente mediante derechos, restricciones y responsabilidades.

**Confiabilidad:** expresión del nivel de control sobre veracidad de la información.

**Conjunto de datos:** colección identificable de datos. (ISO 19157) Grupo de datos geográficos relacionados, que han sido capturados o generados de acuerdo con unas especificaciones técnicas previamente determinadas. (NTC 5660). Un conjunto de datos puede ser una agrupación más pequeña, el cual, aunque limitado por alguna restricción, tal como la extensión espacial o el tipo de objeto geográfico, puede localizarse dentro de un conjunto de datos más grande (ISO 19157).

**Coordenada:** cada una de las magnitudes que determinan la posición de un punto en un sistema de referencia (IGAC).

**Coordenadas cartesianas locales:** sistema de coordenadas planas definidas sobre una proyección cartesiana local (IGAC).

**Coordenadas geográficas:** sistema de coordenadas curvilíneas definidas sobre el elipsoide de referencia. Se expresan como latitud (lat) y longitud (lon), medidas como distancias angulares desde el ecuador y el meridiano origen, respectivamente.

**Construcción o edificación:** unión de materiales adheridos al terreno con carácter permanente, cualesquiera sean los elementos que la constituyan.

**Elemento de calidad:** componente cuantitativo que describe la calidad de un conjunto de datos geográficos y forma parte de un informe de calidad (NTC 5660).

**Entidad:** son representaciones de elementos ubicados en la superficie de la tierra o cercanas a ella. Una entidad puede ser representada como puntos, líneas o polígonos.

**Escala:** relación de proporcionalidad que existe entre la distancia representada sobre una aerofotografía, carta, mapa u otro modelo y su distancia real en el terreno.

**Especificación:** documento en el que se describen detalladamente las características o condiciones mínimas que debe cumplir un producto geográfico, con el fin de crearlo, proveerlo y usarlo de manera estandarizada, permitiendo la interoperabilidad entre los datos y maximizando la calidad de la información.

**EPSG:** (*European Petroleum Survey Group*) base de datos estructurada y estandarizada de sistemas de referencias de coordenadas.

**Esquema conceptual:** descripción formal de un modelo conceptual (NTC 5662).

**Exactitud posicional absoluta:** proximidad de los valores reportados de las coordenadas a los valores verdaderos o aceptados como tales (ISO 19157).

**Exactitud posicional relativa:** posición de un elemento o conjunto de elementos con respecto a la posición de los demás elementos del conjunto (ISO 19157).

**Fiable:** Característica o atributo asignado a un punto lindero medido, cuya identificación y exactitud ha sido verificada de forma inequívoca en el terreno (IGAC).

**Formulario predial catastral:** documento donde se registra el conjunto de datos relacionados con los componentes físico, jurídico, material y económico en el proceso de barrido predial del catastro multipropósito (IGAC).

**LADM:** modelo para el ámbito de la administración del territorio (*Land Administration Domain Model*). Es un esquema conceptual que refuerza la adopción de estándares y componentes estructurales para los sistemas catastrales, evaluados de acuerdo con las infraestructuras de datos espaciales (IDE), posibilitando la disponibilidad, accesibilidad, integración y uso de los datos catastrales.

**Latitud:** distancia angular medida a lo largo de un meridiano entre un punto de la superficie terrestre y el paralelo del ecuador. Proporciona la localización de un punto al norte o al sur del ecuador.

**Levantamiento planimétrico:** conjunto de operaciones necesarias para representar la superficie del terreno como un plano horizontal sobre el cual se proyectan los detalles y accidentes, prescindiendo de las alturas.



**Levantamiento planimétrico predial:** Conjunto de operaciones ejecutadas sobre el terreno con los instrumentos adecuados, para representar el bien inmueble en un plano horizontal, sobre el cual se proyectan los linderos y construcción.

**Lindero:** línea de división que separa un predio de otro.

**Longitud:** distancia angular entre un lugar cualquiera de la superficie terrestre y el meridiano de Greenwich. Se expresa con medidas angulares que van desde  $0^{\circ}$  a  $180^{\circ}$  al este u oeste de dicho meridiano.

**MAGNA-SIRGAS:** densificación de SIRGAS y por tanto del marco internacional de referencia —ITRF— en Colombia. Está compuesto de un conjunto de estaciones con coordenadas geocéntricas [X Y Z] de alta precisión y cuyas velocidades [VX, VY, VZ] (cambio de las coordenadas con respecto al tiempo) son conocidas; dichas estaciones conforman la materialización del sistema de referencia global para Colombia. Sus coordenadas época 1995.4. Está constituido por estaciones pasivas y de funcionamiento continuo.

**Medición controlada:** procedimiento que asegura la veracidad y fiabilidad de cada punto medido

**Pedio:** unidad espacial de terreno con o sin construcciones, perteneciente a personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que está sujeto a derechos y responsabilidades, y sobre el cual pueden recaer restricciones. El predio no pierde su unidad por estar

**atravesado por bienes de uso público como vías y superficies de agua.**

**Predio rural:** es el ubicado fuera de los perímetros urbanos: cabecera, corregimientos y otros núcleos aprobados por el plan de ordenamiento territorial (Res. 70/2011).

**Predio urbano:** es el ubicado dentro del perímetro urbano (Res. 70/2011).

**Proyección cartesiana local:** proyección cartográfica que utiliza un plano a la altura media del terreno, como referencia para representar los elementos de la superficie terrestre. Se utiliza para extensiones en las cuales se considera que la curvatura terrestre y las diferencias de elevación no generan distorsiones que afecten la tolerancia en la precisión de la escala.

**Punto lindero:** Punto que define el lindero de un predio. La sucesión de estos puntos forma una línea que representa el límite entre dos predios.

**Servidumbre:** Servidumbre predial o simple servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño (C. C. Col., art. 879 y ss.).

**Unidad de construcción:** edificación dentro de un predio, que tiene unas características específicas en cuanto a uso y elementos constitutivos físicos (Res. 70/2011, art. 21).

**Terreno:** porción de tierra con una extensión geográfica definida. (Res. 70/2011, art. 22).

## **1.10. Abreviaturas.**

**BPM: Barrido predial masivo**

**CE: Error circular**

**CM: Catastro multipropósito**

**RMSE: Raíz del error cuadrático medio**

**CL: Calidad límite**

**CPPC: Certificado plano predial catastral**

**COD: Comité operativo directivo**

*EPSG: European Petroleum Survey Group*

**FPC: Formulario predial catastral**

**IGAC: Instituto Geográfico Agustín Codazzi**

**ICDE: Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales**

**LADM: Modelo para el ámbito de la administración del territorio**

**LPP: Levantamiento planimétrico predial**

**MAGNA - SIRGAS: Marco Geocéntrico Nacional de Referencia**

**POT: Plan de ordenamiento territorial**

## **1.11. Extensión espacial.**

Comprende el espacio geográfico de la entidad territorial o unidad de intervención catastral a través del barrido predial masivo.

## **1.12. Mantenimiento de la especificación.**

Esta especificación está sujeta a cambios en función de los resultados finales de los ejercicios del piloto de CM, que actualmente se encuentran bajo la coordinación del Departamento Administrativo Nacional de Planeación (DNP).

## **1.13. Campos de aplicación de la especificación:**

La presente modificación tendrá aplicación práctica en desarrollo de las actividades del barrido predial masivo del catastro multipropósito, en las de ordenamiento social de la propiedad por oferta y en los procesos de formación y actualización catastral en el marco de la Resolución Conjunta 1732 (SNR) y 221 (IGAC) de 2018, que se adelanten en territorio de Colombia.

## **2. Identificación del producto.**

El levantamiento planimétrico predial por barrido predial masivo es el resultado de la determinación por métodos directos o indirectos de las coordenadas horizontales que definen el terreno, las construcciones y las servidumbres de tránsito activas de un conjunto de predios.

### **2.1. Alcance.**

El levantamiento planimétrico predial se realiza para conjuntos de predios en un ámbito espacial y temporal continuo, y aplica a los trabajos de identificación y reconocimiento predial por barrido predial masivo para CM.

### **2.2. Título del producto.**

Levantamiento planimétrico predial

### **2.3. Resumen del contenido del producto.**

Es el conjunto de datos geográficos que contiene el levantamiento planimétrico de cada uno de los predios de una entidad territorial o unidad de intervención catastral por barrido predial masivo con fines de CM. Comprende el reconocimiento y levantamiento, por métodos directos o indirectos, de las coordenadas horizontales de los objetos que componen los terrenos, las construcciones y las servidumbres de tránsito de cada predio, de conformidad con el modelo de datos de catastro y el perfil LADM adoptado para Colombia. La determinación de coordenadas y en general las operaciones de levantamiento pueden adelantarse por métodos directos (por ejemplo, topográficos) o indirectos (por ejemplo,

fotogramétricos), siempre que se cumpla con los requisitos definidos en esta especificación técnica.

La determinación de distancias de lindero y áreas de terreno se realiza utilizando planos topográficos locales y los resultados se presentan como atributo en la base cartográfica digital en el *datum* MAGNA SIRGAS.

## **2.4. Propósito del producto.**

Servir como base de un sistema de administración de tierras, que garantice coherencia con el registro público de la propiedad y se articule con otras coberturas de información. Contribuir con la seguridad jurídica del derecho de propiedad y la regularización con transparencia, mediante la descripción técnica de linderos y la precisión del área de los predios. Servir como base para el fortalecimiento de los fiscos municipales y contribuir al ordenamiento territorial y la planeación social y económica.

## **2.5. Categoría temática.**

Catastro

## **2.6. Tipo de representación espacial.**

Vector

## **2.7. Resolución espacial.**

No aplica

## **2.8. Extensión geográfica.**

La extensión geográfica del conjunto de datos está determinada por las coordenadas geográficas extremas del polígono que define los límites de la entidad geográfica o de intervención por barrido predial masivo.

## **3. Estructura y contenido de los datos.**

### **3.1. Alcance.**

El alcance del catálogo de objetos de catastro es inventariar, organizar y clasificar los objetos geográficos generados en los procesos catastrales, documentando para cada uno sus definiciones, atributos, relaciones y operaciones aplicables, de conformidad con el modelo LADM\_COL. Esto, con el fin de que tanto productores como usuarios de la información



puedan acceder, utilizar y comprender de manera clara la estructura de la información catastral.

## 3.2. Descripción narrativa o identificador de los datos.

El levantamiento planimétrico predial se realiza para predios con relaciones formales e informales de tenencia, públicos y privados, urbanos y rurales, cubriendo la totalidad de la jurisdicción definida en el respectivo proyecto. Deberá documentarse completamente los objetos que hacen parte del proceso de medición y aquellos que describen la representación del levantamiento planimétrico predial.

### 3.2.1. Grupo 0101: “Objetos legales”.

Conjunto de elementos presentes en la realidad que conforman el espacio geográfico correspondiente a un bien inmueble, objeto de derechos, restricciones y responsabilidades por parte de personas naturales o jurídicas.

| Código  | Objeto                 | Definición                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 010101  | Pedio                  | Porción de terreno delimitable, ubicado dentro o fuera del perímetro urbano de un municipio, que puede o no, contar con título de dominio debidamente inscrito en el registro público.                                                                                                                                                                             |
| 0101012 | Terreno                | Porción de tierra con extenión (sic) geográfica definida. (Res. 70/2011). El terreno de un predio está definido por sus linderos.                                                                                                                                                                                                                                  |
| 010103  | Lindero                | Línea de división que separa un predio de otro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 010104  | Construcción           | Una construcción o edificación es la unión de materiales adheridos al terreno, con carácter de permanente, cualesquiera sean los elementos que la constituyan (Res. 70/2011).                                                                                                                                                                                      |
| 010105  | Unidad de construcción | Es cada conjunto de materiales consolidados dentro de un predio que tiene características específicas en cuanto a elementos constitutivos físicos y usos de la misma (Res. 70/2011).                                                                                                                                                                               |
| 010106  | Servidumbre de paso    | Es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño que se halla destituido de toda comunicación con el camino público por la interposición de otros predios; en cuanto fuere indispensable para el uso y beneficio de su predio, pagando el valor del terreno necesario para la servidumbre, y resarciendo todo otro perjuicio. |

**Tabla 1: Objetos legales**

### 3.2.2. Grupo 0104: “Medición”.

Operación para la determinación de las coordenadas geográficas o planimetrías del elemento punto, que son base para el levantamiento planímetro predial.

| Código | Objeto                 | Definición                                                                                                                                                                                                             |
|--------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 010401 | Punto de control       | Punto materializado o fotoidentificable, cuyas coordenadas (horizontales y verticales) fueron obtenidas por métodos geodésicos de alta precisión y están ligadas a un sistema de referencia <i>Datum</i> MAGNA SIRGAS. |
| 010402 | Punto de lindero       | Punto que define el lindero de un predio. La sucesión de estos puntos forman una línea que representa el límite entre dos terrenos.                                                                                    |
| 010403 | Punto de levantamiento | Punto demarcado que representa la posición horizontal de un vértice de construcción, unidad de construcción y/o servidumbre de paso.                                                                                   |

## Tabla 2. Medición

### 3.3. Catálogo de objetos.

El catálogo de objetos de catastro tiene como propósito organizar y documentar los objetos geográficos correspondientes al tema catastro. Ha sido definido bajo los requisitos de la norma técnica colombiana NTC 5661: Metodología para la catalogación de objetos geográficos; contiene los objetos legales resultado del levantamiento planimétrico predial, conforme con lo establecido en el núcleo del perfil del modelo de dominio para la administración de tierras LADM\_COL, para el barrido predial masivo de CM.

En el proceso de levantamiento planimétrico predial se deberá documentar completamente la información de los grupos “Objetos legales” y “Medición” del catálogo de objetos.

#### 3.3.1. Título: Catálogo de objetos geográficos de catastro.

#### 3.3.2. Versión: 2.0.

## 4. Sistemas de referencia.

### 4.1. Sistema de referencia espacial.

El sistema de referencia está definido por el *Datum* geodésico y la proyección cartográfica.

#### 4.1.1. *Datum* geodésico.

El levantamiento predial rural debe ser georreferenciado al *datum* MAGNA-SIRGAS, según lo adoptado para Colombia, en la época de referencia vigente, establecida por el IGAC.

- Código del sistema de referencia espacial: EPSG 4686

- Responsable del sistema de referencia: Instituto Geográfico Agustín Codazzi
- Tipo de sistema de referencia espacial: Geodésico 2D

## **4.1.2. Proyección cartográfica.**

### **4.1.2.1. Levantamiento planimétrico.**

Para la determinación de áreas de terreno, construcciones y longitud de los linderos del predio, los puntos levantados y que forman líneas y polígonos, se deberá utilizar planos topográficos locales. Para el caso de centros urbanos, podrán utilizarse coordenadas planas cartesianas (cartesianos locales) con el origen establecido por el IGAC. Al crear un origen cartesiano (cartesiano local) se deberá aplicar la metodología establecida en el anexo 3 de la Conceptualización y especificaciones para la operación del catastro multipropósito V.2.1.1, “Metodología para la definición de orígenes cartesianos”. Para ello, deberán documentarse los parámetros del nuevo origen (latitud, longitud, falso norte, falso este y plano de proyección).

### **4.1.2.2. Base de datos de levantamientos planimétricos.**

La totalidad de los vértices que componen el levantamiento planimétrico predial deberán ser entregados en coordenadas geográficas (GCS\_MAGNA) y coordenadas planas de Gauss, referidas al origen central MAGNA Colombia Origen Central).

- Código del sistema de referencia: EPSG 3116
- Responsable del sistema de referencia: Instituto Geográfico Agustín Codazzi
- Tipo de sistema de referencia espacial: Proyección cartográfica

## **4.2. Sistema de referencia vertical.**

El componente de elevación de los conjuntos de coordenadas estará referido al Datum Buenaventura y su procesamiento estará basado en el modelo Geocol. Se deberá suministrar esta coordenada siempre que sea provista por el método de levantamiento, por ejemplo, con GNSS.

## **4.3. Sistema de referencia temporal.**

Calendario gregoriano.

## **5. Calidad de los datos.**

La calidad del conjunto de datos debe ser garantizada y evidenciada a nivel de cada uno de los predios a través de la formulación y ejecución de un plan de calidad, bajo los parámetros establecidos en el documento “Guía de Implementación del plan de calidad” de la ICDE <sup>(3)</sup> . La operación en el barrido predial masivo es compleja y de difícil reproducibilidad, razón por la cual el citado plan debe incluir todos los controles requeridos para el aseguramiento de la calidad durante el proceso y deberá ser aprobado antes del inicio de las actividades de barrido.

Las medidas de calidad previstas en el presente capítulo deben ser incluidas en el plan de calidad del responsable de la ejecución del proyecto. Cualquier modificación de procedimiento para el aseguramiento de la calidad deberá ser aprobada por la respectiva Autoridad catastral y de ninguna manera podrá afectar los requisitos mínimos del producto.

## **5.1. Alcance o nivel de medición de la calidad: Objeto.**

### **5.1.1. Tipo de objeto: Punto de levantamiento/punto lindero.**

### **5.1.2. Elemento: Exactitud posicional absoluta o externa.**

La exactitud posicional debe ser asegurada y evidenciada durante el proceso de medición y determinada según el método de levantamiento. Cada uno de los puntos de lindero, construcción y eje de servidumbre de tránsito, debe cumplir los valores mínimos estipulados en la siguiente tabla:

| <b>Ámbito</b> | <b>CE 95%</b> | <b>RMSE<sub>x</sub>/RMSE<sub>y</sub></b> |
|---------------|---------------|------------------------------------------|
| Urbano        | 0,52m         | 0,21m                                    |
| Rural         | 5,2m          | 2,12m                                    |

## **Tabla 3: Exactitud posicional absoluta.**

En aquellos municipios o áreas de ellos que cuenten con bases cartográficas de referencia con valores de exactitud posicional absoluta mejores a lo estipulado en la tabla anterior, los levantamientos prediales deberán tener la misma o superior exactitud para garantizar la interoperabilidad posicional.

Para los predios que requieran levantarse con fines de ordenamiento social de la propiedad o en desarrollo de los procesos de formación y actualización catastral con ocasión de la Resolución Conjunta SNR (1732) e IGAC (221) de 2018 o, en general, para contribuir con la seguridad jurídica, cuando sean predios urbanos la exactitud posicional de la tabla 3 es suficiente, en tanto, que para predios rurales debe garantizarse la siguiente exactitud posicional:

| Ámbito | CE 95% | RMSE <sub>x</sub> /RMSE <sub>y</sub> |
|--------|--------|--------------------------------------|
| Rural  | 1m     | 0,41m                                |

#### **Tabla 4. Exactitud posicional absoluta - seguridad jurídica.**

En cualquier caso, prevalecerá el valor de mayor exactitud cuando los puntos de lindero pertenezcan a dos ámbitos diferentes.

**Ámbito urbano:** Para efectos de la exactitud posicional se consideran urbanos todos los predios que se encuentran dentro de los límites del perímetro urbano, según lo establecido en el acuerdo municipal o POT o EOT. Igualmente, todo conglomerado con características urbanas y parcelaciones habitacionales, recreativas o industriales localizadas fuera del perímetro urbano. En lo posible, estas áreas serán identificadas sobre la cartografía básica antes de iniciar el barrido.

**Consideraciones especiales y excepcionales:** En Colombia, los linderos de los predios generalmente están definidos por elementos naturales o artificiales y excepcionalmente con macas topográfica fijas. Por lo anterior, en desarrollo de las mediciones para levantamiento planimétrico predial, es necesario definir tratamientos específicos a puntos de lindero con las siguientes características:

**Puntos linderos variables:** el carácter de intermitencia o fluctuación de las corrientes y superficies de agua genera una dinámica de cambio permanente en los puntos lindero que están definidos por este tipo de entidades, por lo tanto, no es necesario someterlos a la especificación de exactitud posicional y su trazado deberá guardar consistencia con las fuentes cartográficas de referencia, los cuales deberán



**ser de escala 1:10.000 o superior, clasificándose como puntos de lindero con valor de atributo confiabilidad: “no fiable”. En ausencia de insumos cartográficos deberá realizarse el levantamiento en campo.**

**Puntos linderos definidos por formas del relieve (filo, cuchilla) o campos abiertos: En caso de aplicar medición directa en campo, se debe realizar demarcación temporal de los puntos lindero para garantizar la reproducibilidad de la medida. Si estos puntos son extraídos de fuentes cartográficas que cumplan los requisitos de exactitud posicional, será suficiente la verificación sobre dicho documento cartográfico, siempre que este no presente ambigüedades en la interpretación. En este caso se clasifican como puntos de lindero con valor de atributo confiabilidad: “no fiable”.**

**Puntos linderos inaccesibles: cuando por condiciones de inaccesibilidad ocasionada por barreras naturales o por seguridad en la operación (ejemplo en campos minados) no se pueda realizar la medición directa, podrá determinarse la posición de puntos lindero sobre insumos cartográficos. Los puntos así determinados se clasifican como puntos de lindero con valor de atributo confiabilidad: “no fiable”. Cuando esta situación se presente de forma generalizada para áreas específicas, deberá ser debidamente evidenciada y autorizada por la respectiva autoridad catastral.**

El atributo “no fiable” asignado a un punto lindero que cumple las características especiales y excepcionales mencionadas anteriormente, no implica la no conformidad de los levantamientos planimétricos, pues estas características obedecen a situaciones presentes que limitan la identificación inequívoca, las mediciones directas o cuya localización tiene carácter de transitorio por la dinámica de los cuerpos de agua.

Para el objeto “punto” que describe linderos se debe garantizar la calidad posicional, realizando una medición controlada de dicho objeto (sistema basado en la doble medición o mediante relaciones geométricas entre las diferentes mediciones en el levantamiento). Donde no sea posible establecer dichas relaciones geométricas, deberá realizarse doble medición independiente, así:

### 5.1.2.1. Medida.

|                                       |                                                                                                                      |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Identificador de la medida            | CT01                                                                                                                 |
| Nombre de la medida                   | Error circular al 95% de significación                                                                               |
| Alias de la medida                    | Exactitud de navegación                                                                                              |
| Nombre de la medida básica de calidad | CE95                                                                                                                 |
| Definición de la medida básica        | Radio que describe un círculo, en el cual se sitúa la localización verdadera del punto con una probabilidad del 95%. |
| Tipo de valor                         | Numérico                                                                                                             |
| Nombre del parámetro                  | No aplica                                                                                                            |
| Definición del parámetro              | No aplica                                                                                                            |

### 5.1.2.2. Método de evaluación.

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipo de método de evaluación         | Directo externo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Descripción del método de evaluación | Control por doble determinación: Control puntual de la exactitud posicional absoluta por comparación simple de valores estimados, para productos vectoriales.<br>En el proceso de barrido se realiza una segunda medición con igual o mejor precisión de los puntos de lindero. Verificar que el 95% de los puntos levantados poseen discrepancias posicionales inferiores a los valores indicados en la columna CE 95% en las tablas 3 o 4 según corresponda. |
| Fuente de referencia                 | Especificaciones técnicas de levantamiento planimétrico para las actividades de barrido predial masivo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

### 5.1.2.3. Resultado cuantitativo.

|                                     |                                                                                          |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nivel de conformidad*               | Al menos el 95% de los puntos del conjunto de datos debe cumplir la exactitud posicional |
| Unidad de valor del resultado       | %                                                                                        |
| Título de la especificación técnica | Levantamiento planimétrico predial                                                       |

Cuando los puntos de levantamiento son obtenidos a partir de insumos cartográficos que cumplen el requisito de exactitud posicional absoluta igual o mejor a lo establecido para puntos lindero, y han sido bajo las especificaciones técnicas de la resolución se aplicará la siguiente medida:

### 5.1.2.1. (Sic) Medida.

|                                       |                                     |
|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Identificador de la medida            | CTO 02                              |
| Nombre de la medida                   | Exactitud absoluta al 95%           |
| Alias de la medida                    | Coeficiente de exactitud posicional |
| Nombre de la medida básica de calidad | No aplica                           |
| Definición de la medida básica        |                                     |
| Tipo de valor                         | Booleano                            |
| Nombre del parámetro                  | No aplica                           |
| Definición del parámetro              | No aplica                           |

### 5.1.2.2. Método de evaluación.

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipo de método de evaluación         | Directo externo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Descripción del método de evaluación | <p>Se realiza inspección por muestreo aleatorio simple para control de exactitud posicional sobre cada lote entregado así:</p> <p>P01: Conformación de lotes</p> <p>Los puntos lindero que forman la población para un lote bajo inspección presentan las siguientes características conforme con lo establecido previamente en el plan de calidad:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Unidad de insumo cartográfico que garantiza su homogeneidad</li> <li>— Tienen al mismo umbral de exactitud posicional</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Tipo de método de evaluación         | Directo externo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                      | <p>aceptable</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Inequívocamente identificables</li> <li>— Capturados por el mismo proceso y operación de barrido</li> </ul> <p>P02: Selección de la muestra</p> <p>Seleccionar un número superior a 20 puntos lindero cumpliendo con los siguientes requisitos. Se recomienda al menos cinco puntos adicionales en caso de que se presenten restricciones de accesibilidad a los predios para la medición:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Aleatoriedad, mediante procedimientos automatizados</li> <li>— Representatividad: Todos los puntos de la muestra participan de la selección</li> <li>— Homogeneidad: Especialmente distribuidos</li> </ul> <p>P03: Medición en campo</p> <p>Se realiza la medición y determinación en campo, de las coordenadas horizontales de los puntos de la muestra</p> |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | <p>mediante procedimientos topográficos, garantizando exactitud al menos tres veces superior de aquella definida para el lote bajo inspección.</p> <p>P04: Detectar errores previos y de inconsistencia</p> <p>P05: Se realiza el cálculo de error medio cuadrático por cada componente (RMSE<sub>x</sub> y RMSE<sub>y</sub>), aplicando la siguiente fórmula:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Tipo de método de evaluación | Directo externo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                              | $RMSE_x = \sqrt{\frac{\sum (x_{dato,i} - x_{control,i})^2}{n}}$ $RMSE_y = \sqrt{\frac{\sum (y_{dato,i} - y_{control,i})^2}{n}}$ <p>P06: Calcular el RMSE<sub>r</sub> para la componente planimétrica, según la ecuación:</p> $RMSE_r = \sqrt{RMSE_x^2 + RMSE_y^2}$ <p>P07: Calcular el coeficiente de exactitud posicional a un 95% de confianza, dependiendo de dos opciones:<br/> Si RMSE<sub>x</sub> = RMSE<sub>y</sub>, Exactitud = 1.7308*RMSE<sub>r</sub><br/> Si RMSE<sub>x</sub> ≠ RMSE<sub>y</sub>, Exactitud = 1.22385 (RMSE<sub>x</sub>+RMSE<sub>y</sub>)</p> <p>P08: Determinación de la conformidad<br/> Si el coeficiente de exactitud posicional es inferior al valor de exactitud requerido para el conjunto de datos, según las tablas 3 o 4, la medida cumple</p> |
| Fuente de referencia         | Especificaciones técnicas de levantamiento planimétrico para las actividades de barrido predial masivo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

### 5.1.2.3. Resultado cuantitativo.

|                                     |                                                               |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Nivel de conformidad*               | Inferior o igual a los valores indicados en procedimiento P08 |
| Unidad de valor del resultado       | Numérico                                                      |
| Título de la especificación técnica | Levantamiento planimétrico predial                            |

En todo el proceso de verificación ha de tenerse el cuidado suficiente para asegurar la eliminación de equivocaciones en la identificación de los puntos, para lo cual deberá: i)

identificar cada uno de los puntos directamente en el sitio en compañía del propietario, poseedor u ocupante, ii) realizar la demarcación correspondiente del lugar de la medición, y

iii) realizar registro fotográfico del sitio de medición.

El productor (operador catastral) podrá presentar, en el plan de calidad, propuestas alternativas para el aseguramiento o control de la calidad que permitan garantizar la fiabilidad de las mediciones, lo cual estará sujeto a verificación y aprobación de la correspondiente autoridad catastral.

## **5.2. Alcance o nivel de medición de la calidad: Instancia de objeto.**

### **5.2.1. Nombre: Puntos lindero que no conforman manzana.**

### **5.2.2. Elemento de calidad: Exactitud posicional / Relativa o interna.**

#### **5.2.2.1. Medida.**

|                                       |                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Identificador de la medida            | CTO 03                                                                                                                                                                                                                 |
| Nombre de la medida                   | Exactitud relativa                                                                                                                                                                                                     |
| Alias de la medida                    | NA                                                                                                                                                                                                                     |
| Nombre de la medida básica de calidad | NA                                                                                                                                                                                                                     |
| Definición de la medida básica        | NA                                                                                                                                                                                                                     |
| Tipo de valor                         | Booleano                                                                                                                                                                                                               |
| Nombre del parámetro                  | Tolerancia relativa en distancia                                                                                                                                                                                       |
| Definición del parámetro              | La diferencia entre la distancia obtenida a partir de las coordenadas del levantamiento (d) y la distancia correspondiente medida en terreno (D) con relación a la distancia medida debe ser inferior o igual a 1/100. |

#### **5.2.2.2. Método de evaluación.**

|                                      |                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipo de método de evaluación         | Directo externo                                                                                                                                                                                  |
| Descripción del método de evaluación | Este control no es requerido cuando el valor de la exactitud posicional absoluta supera a la exactitud posicional relativa. Se aplica directamente durante la medición de distancias entre pares |



|                      | <p>de puntos lindero en predios que no conforman manzana. En el proceso de levantamiento se debe realizar medición de distancias de control, para lo cual se ejecutará muestreo basado en norma ISO 2859-2. La calidad límite define el porcentaje de unidades no conformes en lotes enviados y se usa para seleccionar el tamaño de la muestra <math>n</math> y el número de aceptación <math>Na</math>, en la Tabla A de la norma, en función del tamaño de lote. Lote: Conjunto de predios que conforman una entrega, de acuerdo con lo que establecido en el plan de calidad.</p> <p>P01: Determinación de la muestra<br/>El tamaño de la muestra se determina en función de la calidad límite y tamaño de lote que contiene la base de datos así:</p> <table><tr><th>Tamaño del lote</th><th>muestra (n)</th><th>Nº de aceptación</th></tr><tr><td>16 a 25</td><td>13</td><td>0</td></tr><tr><td>26 a 50</td><td>15</td><td>0</td></tr><tr><td>51 a 90</td><td>16</td><td>0</td></tr><tr><td>91 a 150</td><td>18</td><td>0</td></tr><tr><td>151 a 280</td><td>20</td><td>0</td></tr><tr><td>281 a 500</td><td>32</td><td>1</td></tr><tr><td>501 a 1200</td><td>32</td><td>1</td></tr><tr><td>1201 a 3200</td><td>50</td><td>3</td></tr></table> <p>P02: Selección de la muestra<br/>De manera aleatoria se selecciona el número de unidades de la muestra, espacialmente distribuida y representativa de la totalidad del conjunto de datos.</p> <p>P03: Medición en campo<br/>Por cada predio de la muestra se realiza la selección de un par de puntos lindero y se mide en terreno la distancia horizontal (D)</p> <p>P04: Se realiza el cálculo de distancia euclidiana para el mismo par de puntos de la muestra anterior, a partir de las coordenadas de la base de datos (d)</p> <p>P05: Determinar discrepancia relativa para cada par de puntos aplicando <math> D-d /D</math></p> <p>P07: Conteo de unidades que no cumplen requisito de tolerancia relativa y se califica como defectuosa. Se considera defectuosa la unidad cuyo valor de discrepancia relativa esté por encima de la relación 1/100.</p> <p>P08: Determinación de conformidad.<br/>Si el número de unidades defectuosas es menor, o a lo sumo igual, al valor del número de aceptación, el conjunto de datos es conforme.</p> |                  |  | Tamaño del lote | muestra (n) | Nº de aceptación | 16 a 25 | 13 | 0 | 26 a 50 | 15 | 0 | 51 a 90 | 16 | 0 | 91 a 150 | 18 | 0 | 151 a 280 | 20 | 0 | 281 a 500 | 32 | 1 | 501 a 1200 | 32 | 1 | 1201 a 3200 | 50 | 3 |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--|-----------------|-------------|------------------|---------|----|---|---------|----|---|---------|----|---|----------|----|---|-----------|----|---|-----------|----|---|------------|----|---|-------------|----|---|
| Tamaño del lote      | muestra (n)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Nº de aceptación |  |                 |             |                  |         |    |   |         |    |   |         |    |   |          |    |   |           |    |   |           |    |   |            |    |   |             |    |   |
| 16 a 25              | 13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0                |  |                 |             |                  |         |    |   |         |    |   |         |    |   |          |    |   |           |    |   |           |    |   |            |    |   |             |    |   |
| 26 a 50              | 15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0                |  |                 |             |                  |         |    |   |         |    |   |         |    |   |          |    |   |           |    |   |           |    |   |            |    |   |             |    |   |
| 51 a 90              | 16                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0                |  |                 |             |                  |         |    |   |         |    |   |         |    |   |          |    |   |           |    |   |           |    |   |            |    |   |             |    |   |
| 91 a 150             | 18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0                |  |                 |             |                  |         |    |   |         |    |   |         |    |   |          |    |   |           |    |   |           |    |   |            |    |   |             |    |   |
| 151 a 280            | 20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0                |  |                 |             |                  |         |    |   |         |    |   |         |    |   |          |    |   |           |    |   |           |    |   |            |    |   |             |    |   |
| 281 a 500            | 32                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1                |  |                 |             |                  |         |    |   |         |    |   |         |    |   |          |    |   |           |    |   |           |    |   |            |    |   |             |    |   |
| 501 a 1200           | 32                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1                |  |                 |             |                  |         |    |   |         |    |   |         |    |   |          |    |   |           |    |   |           |    |   |            |    |   |             |    |   |
| 1201 a 3200          | 50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3                |  |                 |             |                  |         |    |   |         |    |   |         |    |   |          |    |   |           |    |   |           |    |   |            |    |   |             |    |   |
| Fuente de referencia | Norma técnica NTC 2859-2, aplicable a los procedimientos P01 y P08                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |  |                 |             |                  |         |    |   |         |    |   |         |    |   |          |    |   |           |    |   |           |    |   |            |    |   |             |    |   |

### 5.2.2.3. Resultado cuantitativo.

|                                     |                                       |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Nivel de conformidad*               | Calidad límite = 12                   |
| Unidad de valor del resultado       | %                                     |
| Título de la especificación técnica | ET levantamiento planimétrico predial |

## 5.3. Alcance o nivel de medición de la calidad: Instancia de objeto

### 5.3.1. Nombre: Frente de lote en manzana

### 5.3.2. Elemento de calidad: Exactitud posicional / Relativa o interna

#### 5.3.2.1. Medida.

|                                       |                               |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| Identificador de la medida            | CTO 04                        |
| Nombre de la medida                   | Exactitud relativa en manzana |
| Alias de la medida                    | Tolerancia relativa           |
| Nombre de la medida básica de calidad | NA                            |
| Definición de la medida básica        | NA                            |
| Tipo de valor                         | Numérico                      |
| Nombre del parámetro                  | No aplica                     |
| Definición del parámetro              | No aplica                     |

#### 5.3.2.2. Método de evaluación.

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipo de método de evaluación         | Directo externo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Descripción del método de evaluación | <p>Este control se aplica a la totalidad de los predios, directamente durante la medición de terrenos en manzanas catastrales regulares dentro del perímetro urbano, sin perjuicio de que eventualmente se encontrasen en el área rural, en cuyo caso debe aplicarse la medida. La medición de linderos, construcciones y longitud de manzana deberá ser expresada con precisión de 0.05m.</p> <p>Procedimiento:</p> <p>P01: Realizar la sumatoria de distancias de frentes de lado de manzana</p> <p style="text-align: right;"><math>\Sigma F</math></p> |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      | P02: Realizar la medición de longitud de los lados de manzana<br>LM<br>P03: Obtener el valor absoluto de la diferencia $LM - \sum F$ , si el valor es mayor a 0.1m en cualquiera de los lados de la manzana, esta se considera no conforme. |
| Fuente de referencia | Especificaciones técnicas de levantamiento planimétrico para las actividades de barrido predial masivo                                                                                                                                      |

### 5.3.2.3. Resultado cuantitativo.

|                                     |                                          |
|-------------------------------------|------------------------------------------|
| Nivel de conformidad                | Menor o igual a 0.1m                     |
| Unidad de valor del resultado       | Numérico                                 |
| Título de la especificación técnica | Anexo levantamiento planimétrico predial |

## 5.4. Alcance o nivel de medición de la calidad: Tipo de objeto.

### 5.4.1. Nombre: Construcción.

### 5.4.2. Elemento de calidad: Exactitud posicional / Relativa o interna.

#### 5.4.2.1. Medida.

|                                       |                                                                    |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Identificador de la medida            | CTO 05                                                             |
| Nombre de la medida                   | Exactitud relativa de construcciones                               |
| Alias de la medida                    | Tolerancia relativa                                                |
| Nombre de la medida básica de calidad | NA                                                                 |
| Definición de la medida básica        | Indicación de cumplimiento de las reglas de medición de distancias |
| Tipo de valor                         | numérico                                                           |
| Nombre del parámetro                  | No aplica                                                          |
| Definición del parámetro              | No aplica                                                          |

#### 5.4.2.2. Método de evaluación.

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Tipo de método de evaluación | Directo externo |
|------------------------------|-----------------|

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descripción del método de evaluación | La medición controlada se realizará para la totalidad de las construcciones verificando que la diferencia máxima entre dos determinaciones, por ejemplo, dos mediciones (control independiente y efectivo) de distancias con cinta o sumatorias de varias mediciones de distancias es 0,25m rural y 0,10m urbano, equivalente a una desviación estándar de 0,25m y 0,125m, con 95% de confianza. La desviación estándar para todas las diferencias de un lote $\leq 0,10m$ , con 95% de confianza, para predios urbanos. La desviación estándar para todas las diferencias de un lote $\leq 0,05m$ , con 95% de confianza, para predios rurales |
| Fuente de referencia                 | Gestión de calidad en el ámbito catastral (Jenrich, 2016).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

### 5.4.2.3. Resultado cuantitativo.

|                                     |                                                                               |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Nivel de conformidad*               | El 95% de las construcciones del conjunto de datos debe cumplir la precisión. |
| Unidad de valor del resultado       | metros                                                                        |
| Título de la especificación técnica | Levantamiento planimétrico predial                                            |

## 5.5. Alcance o nivel de medición de la calidad: Conjunto de datos.

### 5.5.1. Nombre: Terreno

### 5.5.2. Elemento de calidad: Totalidad/Omisión

#### 5.5.2.1. Medida.

|                                       |                                                                                                 |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Identificador de la medida            | CTO 06                                                                                          |
| Nombre de la medida                   | Porcentaje de predios omitidos                                                                  |
| Alias de la medida                    | No aplica                                                                                       |
| Nombre de la medida básica de calidad | Indicador de error                                                                              |
| Definición de la medida básica        | Índice porcentual de predios faltantes /no levantados planimétricamente en el conjunto de datos |
| Tipo de valor                         | Numérico                                                                                        |
| Nombre del parámetro                  | No aplica                                                                                       |
| Definición del parámetro              | No aplica                                                                                       |

### 5.4.2.2. Método de evaluación.

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipo de método de evaluación         | Directo externo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Descripción del método de evaluación | <p>Esta medida se aplica por cada lote o entrega realizada, de conformidad con lo establecido en el plan de trabajo Pretende establecer el grado de cumplimiento de los predios que deben ser levantados.</p> <p>Procedimiento:</p> <p>P01: Establecer el número de predios que debe ser levantados (PP) como: el número total de predios formales más el número total de predios informales.</p> <p>P02: Establecer el número de predios que no se levantó debido a inaccesibilidad con justificación validada por la respectiva autoridad catastral (PJ)</p> <p>P03: Determinar el número de predios (TP) que debe estar en la base de datos mediante la diferencia <math>PP - PJ</math></p> <p>P04: Determinar el porcentaje de predios faltantes como <math>((TP - PL)/TP) * 100</math></p> |
| Fuente de referencia                 | Especificaciones técnicas de levantamiento planimétrico para las actividades de barrido predial masivo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

### 5.5.2.3. Resultado cuantitativo.

|                                     |                                    |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| Nivel de conformidad*               | 0                                  |
| Unidad de valor del resultado       | %                                  |
| Título de la especificación técnica | Levantamiento planimétrico predial |

## 5.6. Alcance o nivel de medición de la calidad: Atributo.

### 5.6.1. Nombre: Longitud, Área.

### 5.6.2. Elemento de calidad: Exactitud de un atributo cuantitativo.

#### 5.6.2.1. Medida.

|                                       |                                        |
|---------------------------------------|----------------------------------------|
| Identificador de la medida            | CTO 07                                 |
| Nombre de la medida                   | Exactitud en la determinación de áreas |
| Alias de la medida                    | No aplica                              |
| Nombre de la medida básica de calidad | No aplica                              |



|                                |                                                                                                             |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Definición de la medida básica | Porcentaje de variación del valor calculado de áreas de terrenos, unidades de construcción y construcciones |
| Tipo de valor                  | Numérico                                                                                                    |
| Nombre del parámetro           | No aplica                                                                                                   |
| Definición del parámetro       | No aplica                                                                                                   |

### 5.6.2.2. Método de evaluación.

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipo de método de evaluación         | Directo interno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Descripción del método de evaluación | Este control aplica para cada uno de los levantamientos de cada lote entregado, de conformidad con lo establecido en el plan de calidad.<br>P01: Se realiza el cálculo de áreas de los polígonos de terrenos y de construcciones a partir de la información de la base de datos.<br>P02: Se determina el porcentaje de variación como $((AL - AC)/AL)*100$ |
| Fuente de referencia                 | No aplica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

### 5.6.2.3. Resultado cuantitativo.

|                                     |                                       |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Nivel de conformidad*               | 0.01                                  |
| Unidad de valor del resultado       | %                                     |
| Título de la especificación técnica | ET levantamiento planimétrico predial |

## 5.7. Alcance o nivel de medición de la calidad: Tipo de objeto.

### 5.7.1. Nombre: Unidad de construcción.

### 5.7.2. Elemento de calidad: Totalidad/Comisión.

#### 5.7.2.1. Medida.

|                                       |                                               |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Identificador de la medida            | CTO 08                                        |
| Nombre de la medida                   | Índice de unidades de construcción excedentes |
| Alias de la medida                    | Índice de unidades de construcción sobrantes  |
| Nombre de la medida básica de calidad | -                                             |

|                                |                                                                                                               |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Definición de la medida básica | Número de ítem excedentes en el conjunto de datos o muestra con relación al número que debería estar presente |
| Tipo de valor                  | entero                                                                                                        |
| Nombre del parámetro           | -                                                                                                             |
| Definición del parámetro       | -                                                                                                             |

### 5.7.2.2. Método de evaluación.

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |                  |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|
| Tipo de método de evaluación         | Directo externo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |                  |
| Descripción del método de evaluación | <p>En el proceso de levantamiento se debe realizar inspecciones de control, para lo cual se ejecutará muestreo basado en norma ISO 2859-2, tomando como unidad de muestra las unidades de construcción. Este proceso se realiza para la verificación de otros elementos de calidad externa asociados a la muestra; por ejemplo, formulario predial y calificación de construcciones.</p> <p>La calidad límite define el porcentaje de unidades no conformes en lotes enviados y se usa para seleccionar en la Tabla A de la norma NTC 2859-2, el tamaño de la muestra n y el número de aceptación NA, en función del tamaño de lote.</p> <p>El lote está conformado por el conjunto de predios de una entrega, de acuerdo con lo establecido en el plan de calidad.</p> <p>P01: Determinación de la muestra</p> <p>El tamaño de la muestra se determina en función de la calidad límite (12) y tamaño de lote que contiene la base de datos así:</p> |             |                  |
|                                      | Tamaño del lote                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | muestra (n) | Nº de aceptación |
|                                      | 16 a 25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 13          | 0                |
|                                      | 26 a 50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 15          | 0                |
|                                      | 51 a 90                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 16          | 0                |
|                                      | 91 a 150                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 18          | 0                |
|                                      | 151 a 280                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 20          | 0                |
|                                      | 281 a 500                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 32          | 1                |
|                                      | 501 a 1200                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 32          | 1                |
|                                      | 1201 a 3200                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 50          | 3                |
|                                      | <p>P02: Selección de la muestra</p> <p>De manera aleatoria se selecciona de la base de datos un conjunto de predios, según el tamaño de la muestra. Se debe garantizar que la muestra es espacialmente distribuida y representativa de la totalidad del conjunto de datos.</p> <p>P03: Revisión en campo</p> <p>Se realiza la verificación de unidades constructivas en los predios de la muestra.</p> <p>P04: Conteo de unidades excedentes</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                  |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      | <p>Conteo de unidades que no deberían estar en la base de datos P05: Determinación de conformidad</p> <p>Si el número de unidades excedentes es menor, o a lo sumo igual, al valor del número de aceptación, el lote es conforme.</p> |
| Fuente de referencia | ISO 19157, NTC-ISO 2859-2                                                                                                                                                                                                             |

### 5.7.2.3. Resultado cuantitativo.

|                                     |                                       |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Nivel de conformidad*               | Calidad límite = 12                   |
| Unidad de valor del resultado       | %                                     |
| Título de la especificación técnica | ET Levantamiento planimétrico predial |

## 5.8. Alcance o nivel de medición de la calidad: Tipo de objeto.

### 5.8.1. Nombre: Unidad de construcción.

### 5.8.2. Elemento de calidad: Totalidad/Omisión.

#### 5.8.2.1. Medida.

|                                       |                                                                                                              |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Identificador de la medida            | CTO 09                                                                                                       |
| Nombre de la medida                   | Índice de unidades de construcción omitidos                                                                  |
| Alias de la medida                    | Índice de unidades de construcción faltantes                                                                 |
| Nombre de la medida básica de calidad | NA                                                                                                           |
| Definición de la medida básica        | Número de ítem faltantes en el conjunto de datos o muestra con relación al número que debería estar presente |
| Tipo de valor                         | Entero                                                                                                       |
| Nombre del parámetro                  | -                                                                                                            |
| Definición del parámetro              | -                                                                                                            |

#### 5.8.2.2. Método de evaluación.

|                              |                                                                                                                                                    |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipo de método de evaluación | Directo externo                                                                                                                                    |
|                              | En el proceso de levantamiento se debe realizar inspecciones de control, para lo cual se ejecutará muestreo basado en la norma ISO 2859-2, tomando |

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |                  |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|
| Descripción del método de evaluación | <p>como unidad de muestra las unidades de construcción. Este proceso se realiza para la verificación de otros elementos de calidad externa asociados a la muestra; por ejemplo, formulario predial y calificación de construcciones.</p> <p>La calidad límite define el porcentaje de unidades no conformes en lotes enviados y se usa para seleccionar en la Tabla A de la norma NTC 2859-2 el tamaño de la muestra n y el número de aceptación NA, en función del tamaño de lote.</p> <p>El lote está conformado por el conjunto de predios de una entrega, de acuerdo con lo establecido en el plan de calidad.</p> <p>P01: Determinación de la muestra</p> <p>El tamaño de la muestra se determina en función de la calidad límite (12) y tamaño de lote (número de unidades de construcción) que contiene la base de datos así:</p> |             |                  |
|                                      | Tamaño del lote                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | muestra (n) | Nº de aceptación |
|                                      | 16 a 25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 13          | 0                |
|                                      | 26 a 50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 15          | 0                |
|                                      | 51 a 90                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 16          | 0                |
|                                      | 91 a 150                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 18          | 0                |
|                                      | 151 a 280                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 20          | 0                |
|                                      | 281 a 500                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 32          | 1                |
|                                      | 501 a 1200                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 32          | 1                |
|                                      | 1201 a 3200                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 50          | 3                |
| Fuente de referencia                 | <p>P02: Selección de la muestra</p> <p>De manera aleatoria se selecciona de la base de datos un conjunto de predios que contenga el número de unidades de construcción requeridos según el tamaño de la muestra. Se debe garantizar que la muestra es espacialmente distribuida y representativa de la totalidad del conjunto de datos.</p> <p>P03: Revisión en campo</p> <p>Se realiza la verificación de unidades constructivas en los predios de la muestra.</p> <p>P05: Conteo de unidades omitidos</p> <p>Conteo de unidades que no están presentes y deberían estar.</p> <p>P06: Determinación de conformidad</p> <p>Si el número de unidades excedentes es menor, o a lo sumo igual, al valor del número de aceptación, el lote es conforme.</p>                                                                                  |             |                  |
|                                      | Especificaciones técnicas de levantamiento planimétrico para las actividades de barrido predial masivo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |                  |

### 5.8.2.3. Resultado cuantitativo.

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Nivel de conformidad* | Calidad límite = 12 |
|-----------------------|---------------------|

|                                     |                                         |
|-------------------------------------|-----------------------------------------|
| Unidad de valor del resultado       | %                                       |
| Título de la especificación técnica | ET Levantamiento > planimétrico predial |

## 5.9. Alcance o nivel de medición de la calidad: Tipo de objeto.

### 5.9.1. Nombre: Servidumbre de paso.

### 5.9.2. Elemento/Subelemento de calidad: Totalidad/Omisión.

#### 5.9.2.1. Medida.

|                                       |                                                                                                               |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Identificador de la medida            | CTO 10                                                                                                        |
| Nombre de la medida                   | Índice de servidumbres omitidas                                                                               |
| Alias de la medida                    | Índice de servidumbres faltantes                                                                              |
| Nombre de la medida básica de calidad | -                                                                                                             |
| Definición de la medida básica        | Número de ítem excedentes en el conjunto de datos o muestra con relación al número que debería estar presente |
| Tipo de valor                         | Numérico                                                                                                      |
| Nombre del parámetro                  | No aplica                                                                                                     |
| Definición del parámetro              | No aplica                                                                                                     |

#### 5.9.2.2. Método de evaluación.

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipo de método de evaluación         | Directo externo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Descripción del método de evaluación | <p>Consiste en la verificación de que todas las servidumbres han sido levantadas en el conjunto de datos. Este conjunto corresponde a los predios de cada una de las entregas de acuerdo con lo establecido en el plan de calidad.</p> <p>Procedimiento:</p> <p>P01: Determinar el número de servidumbres que deberían estar presentes en la base de datos (conjunto de datos de la entrega).</p> <p>ST</p> <p>Establecer las fuentes para identificación de servidumbres.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cartografía básica</li> <li>• Ortoimágenes</li> <li>• Registro IIPP</li> </ul> |



|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Escritura pública</li> <li>• Inspección en terreno</li> </ul> <p>P02: Realizar el conteo de servidumbres que hay presentes en la base de datos SB</p> <p>P03: Determinar el porcentaje de servidumbres faltantes como <math>((ST - SB)/SB) * 100</math></p> <p>Durante la operación se debe generar los registros de las actividades de inspección para la detección de omisiones.</p> |
| Fuente de referencia | Especificaciones técnicas de levantamiento planimétrico para las actividades de barrido predial masivo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

### 5.9.2.3. Resultado cuantitativo.

|                                     |                                       |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Nivel de conformidad*               | 0                                     |
| Unidad de valor del resultado       | %                                     |
| Título de la especificación técnica | ET Levantamiento planimétrico predial |

## 5.10. Alcance o nivel de medición de la calidad: Tipo de objeto.

### 5.10.1. Nombre: Lindero.

### 5.10.2. Elemento: Consistencia lógica/Conceptual.

#### 5.10.2.1. Medida.

|                                       |                                                                                                    |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Identificador de la medida            | CTO 11                                                                                             |
| Nombre de la medida                   | Cumplimiento con el modelo conceptual                                                              |
| Alias de la medida                    | Cumplimiento de las reglas de elaboración del croquis                                              |
| Nombre de la medida básica de calidad | -                                                                                                  |
| Definición de la medida básica        | -                                                                                                  |
| Tipo de valor                         | Booleano (Verdadero indica que existe acta o informe de colindancia, falso indica que no coincide) |
| Nombre del parámetro                  | No aplica                                                                                          |
| Definición del parámetro              | No aplica                                                                                          |

#### 5.10.2.2. Método de evaluación.

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipo de método de evaluación         | Directo externo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Descripción del método de evaluación | El croquis debe ser elaborado para cada predio de acuerdo con lo establecido en el Anexo 18: Especificación técnica croquis.<br>La inspección se realiza para la totalidad de los predios. Aplicando una lista de chequeo se verifica el cumplimiento de cada una de las reglas establecidas para elaboración del croquis.<br>Se aplica el procedimiento definido en el numeral 7.3 del anexo 18 |
| Fuente de referencia                 | Especificaciones técnicas de levantamiento planimétrico para las actividades de barrido predial masivo                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

### 5.10.2.3. Resultado cuantitativo.

|                                     |                                       |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Nivel de conformidad*               | Verdadero                             |
| Unidad de valor del resultado       | No aplica                             |
| Título de la especificación técnica | Anexo: Especificación técnica croquis |

## 5.11. Alcance o nivel de medición de la calidad: Conjunto de datos.

### 5.11.1. Nombre: Base de datos.

### 5.11.2. Elemento: Consistencia lógica/Conceptual.

#### 5.11.2.1. Medida.

|                                       |                                                                                                                                |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Identificador de la medida            | CTO 12                                                                                                                         |
| Nombre de la medida                   | Cumplimiento con el modelo conceptual                                                                                          |
| Alias de la medida                    | -                                                                                                                              |
| Nombre de la medida básica de calidad | Indicador de corrección                                                                                                        |
| Definición de la medida básica        | Indicación de que un ítem cumple con las reglas del esquema conceptual correspondiente                                         |
| Tipo de valor                         | Booleano (Verdadero indica que los linderos coinciden con la definición del acta de colindancia, Falso indica que no coincide) |
| Nombre del parámetro                  | -                                                                                                                              |
| Definición del parámetro              | -                                                                                                                              |

### 5.11.2.2. Método de evaluación.

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipo de método de evaluación         | Directo interno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Descripción del método de evaluación | Haciendo uso del software UML-INTERLIS-Editor, que crea un archivo de intercambio (.ili) que contiene la sintaxis del modelo extendido o perfil LADM-COL en conjunto con los modelos de referencia o núcleo, se realiza una validación interna de su sintaxis. Posteriormente, se emplea un archivo auxiliar para la creación de la base de datos en un SDBD, (PostGIS, Oracle,) que facilita la generación del modelo físico (vacío o poblado). A continuación, en un ambiente GIS, se emplea un plug-in que con la conexión a la base de datos me permite editarlos, en base al modelo utilizado (Perfil LADM-COL). Finalmente, se hace uso de la herramienta “ili validator”, dispuesta en el geoportal o recurso web de la autoridad, que evalúa la integridad de los datos de acuerdo con las condiciones del modelo de base de datos. La información solo podrá ser visualizada en la herramienta o recurso web si cumple con todas las condiciones del modelo |
| Fuente de referencia                 | Perfil LADM-COL v.2.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

### 5.11.2.3. Resultado cuantitativo.

|                                     |                                       |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Nivel de conformidad*               | Verdadero                             |
| Unidad de valor del resultado       | No aplica                             |
| Título de la especificación técnica | Anexo 11. Modelo LADM-COL Versión 2.2 |

## 6. Captura de los datos.

### 6.1. Alcance.

Comprende los métodos y procesos para la realización del levantamiento planimétrico predial para un conjunto de predios por barrido predial masivo para una jurisdicción territorial.

### 6.2. Declaración del proceso de captura de los datos.

El levantamiento de las coordenadas de los puntos que conforman el lindero, las construcciones y servidumbres, implica el reconocimiento y clara identificación en el terreno, con la interpretación de los documentos y acompañamiento directamente por el interesado (propietario o poseedor).

El levantamiento planimétrico predial puede ser ejecutado por métodos directos o indirectos, siempre que se cumpla la totalidad de los requisitos definidos en la presente especificación y la conformidad con el modelo LADM-COL, Versión 2.2.

Los productos cartográficos pueden constituir un insumo para la determinación de las coordenadas de puntos lindero y punto levantamiento, cuando estos son inequívocamente identificables y se cumpla la exactitud posicional definida en la presente especificación. Los productos cartográficos que sean utilizados para la determinación de las coordenadas deben cumplir las especificaciones técnicas definidas bajo la Resolución 1392 de 2016: Especificaciones técnicas de cartografía, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

La determinación de coordenadas por métodos GNSS y estación fotogramétrica debe apoyarse en la red geodésica MAGNA-SIRGAS o en otras redes que guarden compatibilidad en el sistema de referencia, previa validación por el IGAC, y su densificación debe garantizar la obtención de las exactitudes exigidas. En caso de no cumplir este requisito, se deberá realizar una red de apoyo, cuyo diseño deberá ser previamente validado por el IGAC.

El aseguramiento y los controles de calidad son parte del proceso de producción y deben estar debidamente incluidos en el plan de calidad y la ejecución del operador a cargo del barrido predial masivo.

## **7. Mantenimiento.**

No definido

## **8. Representación.**

### **8.1. Catálogo de representación croquis.**

En el momento de realizar el levantamiento planimétrico predial se debe elaborar un croquis que permita evidenciar la trazabilidad del trabajo de campo, de tal manera que su contenido sea autosuficiente para permitir la reconstrucción e interpretación inequívoca de lo encontrado en el momento del levantamiento, así como las decisiones tomadas por quien lo realizó. Se debe cumplir como mínimo lo estipulado en el anexo 18 de la conceptualización y especificaciones para la operación del catastro multipropósito V.2.1.1, especificación técnica para la representación del croquis (debe ser claro, legible y debe ser entregado en medio digital o análogo).

### **8.2. Representación de predios.**

En el catálogo de representación de objetos se establece la simbología de los objetos catastrales, la cual deberá realizarse de acuerdo con lo establecido para cada escala, según el documento “Catálogo de representación de catastro” adoptado por el IGAC, y con ello definir claramente el servicio que se disponga de representación.

## **9. Distribución del producto de datos.**

### **9.1. Formato de distribución.**

El formato a utilizar para la presentación de los datos es digital

#### **9.1.1. Nombre del formato de datos.**

No definido

#### **9.1.2. Estructura del formato de distribución.**

No definido

#### **9.1.3. Idioma.**

El idioma es el cual se distribuirán los datos es español

### **9.2. Medio de distribución.**

#### **9.2.1. Descripción de las unidades de distribución.**

Megabyte

#### **9.2.2. Nombre del medio de datos.**

En línea

## **10. Metadatos**

Se deberá generar metadato para el conjunto de datos, conforme con la norma técnica colombiana NTC 4611, segunda actualización.

1

[http://www.icde.org.co/sites/default/files/Gu%C3%ADa\\_Especificaciones\\_T%C3%A9cnicas\\_V.0.4.pdf](http://www.icde.org.co/sites/default/files/Gu%C3%ADa_Especificaciones_T%C3%A9cnicas_V.0.4.pdf)

2 La exactitud posicional relativa es “la proximidad de las posiciones relativas de los objetos geográficos de un conjunto de datos a sus respectivas posiciones relativas verdaderas o aceptadas como tales” (ISO 19157). Específicamente se refiere a la variación en distancia entre puntos que puede presentarse como resultado de la tolerancia en la exactitud absoluta.



## ANEXO 2

**Especificaciones técnicas para levantamiento topográfico o planimétrico predial, en el marco de los requerimientos de la Ley 1682 de 2013, la Resolución 193 de 2014 y la Resolución Conjunta 1732 (SNR) y 221 (IGAC) de 2018 — Casos puntuales—.**

### **1. Antecedentes y contexto**

### **2. Alcance**

### **3. Requisitos procedimentales**

### **4. Definiciones**

### **5. Abreviaturas**

### **6. Equipos**

### **7. Sistema de referencia**

### **8. Puntos topográficos base**

#### **8.1. Puntos topográficos base a partir de equipos GNSS**

#### **8.2. Puntos topográficos base a partir de equipos ópticos**

### **9. Puntos de levantamiento**

#### **9.1. Puntos de levantamiento a partir de equipos GNSS**

##### **9.1.1. Estático rápido diferencial**

##### **9.1.2. Cinemático**

### **9.1.3. Cinemático en tiempo real**

### **9.1.4. Cálculo GNSS**

## **9.2. Puntos de levantamiento a partir de métodos ópticos**

### **9.2.1. Poligonales**

### **9.2.2. Errores de la poligonal**

### **9.2.3. Precisión de la poligonal**

## **9.3. Mediciones con cinta métrica**

## **10. Medición controlada**

## **11. Plano predial**

## **12. Entregables**

## **13. Anexos**

### **13.1. Anexo A. Descripción de punto topográfico base**

### **13.2. Anexo B. Plano predial**

### **13.3. Anexo C. Descripción de punto geodésico**

### **13.4. Anexo D. Hoja de campo para observaciones GNSS**

### **13.5. Anexo E. Cartera de campo para levantamientos topográficos por métodos GNSS**

### **13.6. Anexo F. Cartera de campo para levantamientos topográficos por métodos ópticos**

## **14. Referencias**

### **1. Antecedentes y contexto.**

El artículo 26 de 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”, estableció la solicitud y el trámite de actualización de cabida y linderos respecto de los inmuebles requeridos en dichos proyectos, cuando sea necesario.

El citado artículo determinó que sería el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) el responsable de determinar el procedimiento para el trámite de actualización de cabida y linderos. En este sentido, se expidió la Resolución 193 de 2014, “Por la cual se establece el procedimiento para desarrollar el trámite de actualización de cabida y/o linderos de que trata el artículo 26 de la Ley 1682 de 2013”.

Al referirse a los anexos de la solicitud de actualización de cabida y linderos, la Resolución 193 de 2014 en su artículo primero, numeral 2º, literal ii, alude a la copia del levantamiento planimétrico o topográfico del predio, elaborado con base en los parámetros y estándares fijados mediante la Circular 161 de 2014.

El IGAC y la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) expidieron la Resolución Conjunta 1732 (SNR) y 221 (IGAC) del 21 de febrero de 2018, “Por medio de la cual se establecen lineamientos y procedimientos para la corrección o aclaración, actualización, rectificación de linderos y área, modificación física e inclusión de área de bienes inmuebles”.

En general, para el desarrollo de los trámites a los que alude la mencionada resolución conjunta es necesario contar con el levantamiento planimétrico o topográfico del bien inmueble, que debe incluir la descripción técnica de los linderos y la precisión del área, de acuerdo con las especificaciones técnicas definidas por la máxima autoridad catastral. Levantamiento que revisará y validará la autoridad catastral competente, sin perjuicio de su responsabilidad en los levantamientos que le corresponda realizar en desarrollo de los procesos de formación, actualización y conservación catastral.

Con el fin de responder desde la perspectiva técnica a los requerimientos que demanda la Ley 1682 de 2013, la Resolución 193 de 2014 y la Resolución Conjunta 1732 (SNR) y 221 (IGAC) de 2018, se hace necesario actualizar la Circular 161 de 2014.

### **2. Alcance.**

A través del presente documento, se adoptan las especificaciones técnicas para la elaboración de levantamientos topográficos o planimétricos prediales, aplicables a la actualización de cabida y linderos de la Ley 1682 de 2013 y la Resolución 193 de 2014, y a los procedimientos de la Resolución Conjunta 1732 (SNR) y 221 (IGAC) de 2018, respecto de solicitudes de parte o intervenciones puntuales oficiosas de la autoridad catastral competente, por el proceso de conservación. En consecuencia, queda sin efectos la Circular IGAC 161 de 2014.

Cuando el levantamiento incluya el componente de altimetría para la descripción del relieve y los objetos que definen los linderos, se estará haciendo alusión a levantamiento topográfico. En cualquiera de los casos, levantamiento topográfico o planimétrico, deberá cumplirse los requisitos descritos en esta especificación.

Para los procedimientos de la citada resolución conjunta, que se adelanten oficiosamente por la respectiva autoridad catastral en procesos masivos como los de formación o actualización catastral, se aplicarán las especificaciones técnicas del levantamiento planimétrico para el barrido predial masivo, definidas para implementación del catastro multipropósito y para los fines de ordenamiento social de la propiedad por oferta o seguridad jurídica.

### 3. Requisitos procedimentales.

El levantamiento topográfico o planimétrico predial se constituye, en general, como el insumo/requisito básico para adelantar los trámites correspondientes a corrección o aclaración, actualización, rectificación de linderos y área, y modificación física de bienes inmuebles, de la resolución conjunta SNR e IGAC, y para el trámite de actualización de cabida y linderos respecto de los inmuebles requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte, cuando sea necesario.

El levantamiento topográfico o planimétrico predial deberá partir y considerar la información de cabida y linderos contenida en los títulos o demás actos inscritos en el registro de instrumentos públicos (escrituras públicas, actos administrativos, sentencias, etc.), con el fin de determinar, entre otros aspectos, cuál es el caso o procedimiento aplicable y proceder de conformidad en las actividades de oficina y campo propias del levantamiento, con la comparecencia de los actores interesados, propietarios de los predios y colindantes de los mismos, también propietarios, según corresponda.

Sin perjuicio de lo anterior, para el levantamiento topográfico o planimétrico predial también deberá consultarse información de apoyo como la siguiente: puntos geodésicos, insumos cartográficos como ortofotos, cartografía básica e información catastral, gráfica y alfanumérica, la cual puede descargarse en el siguiente enlace: [http://datos.igac.gov.co/pages/catastro\\*](http://datos.igac.gov.co/pages/catastro*)

### 4. Definiciones.

|                            |                                                                                                                      |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cabida</b>              | Extensión de superficie de un predio. Área planimétrica.                                                             |
| <b>Colindante</b>          | Son los bienes inmuebles que comparten al menos un lindero con otro inmueble.                                        |
| <b>Coordenadas</b>         | Cantidades lineales o angulares que designan la posición de un punto con relación a un marco de referencia NTC 4611. |
| <b>Coordenadas locales</b> | <b>cartesianas</b> Sistema de coordenadas planas definidas sobre una proyección cartesiana local.                    |
| <b>Coordenadas Krüger</b>  | <b>Gauss-</b> Sistema de coordenadas planas definidas sobre la proyección oficial de Colombia, Gauss Krüger.         |

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Coordenadas geográficas</b>            | Sistema de coordenadas curvilíneas definidas sobre el elipsoide de referencia. Se expresan como latitud ( $\phi$ ) y longitud ( $\lambda$ ), medidas como distancias angulares desde el meridiano origen y el ecuador respectivamente.                    |
| <b>Coordenadas planas</b>                 | Conjunto de valores longitudinales que permiten definir la posición de cualquier punto en un sistema de referencia plano, sobre los ejes perpendiculares X (Norte) y Y (Este), expresados en metros.                                                      |
| <b>Crudos</b>                             | Datos capturados por un equipo a los cuales no se ha aplicado tratamiento. El formato es específico del fabricante.                                                                                                                                       |
| <b>Datum</b>                              | Descripción matemática de la posición del origen, la escala y la orientación de los ejes de un sistema de coordenadas.                                                                                                                                    |
| <b>Delta de la poligonal</b>              | Punto que se marca provisionalmente para establecer la posición de un instrumento de topografía en un nuevo punto de referencia. Son las estaciones de la poligonal, en donde ocurren cambios de dirección.                                               |
| <b>Escala</b>                             | Relación de proporcionalidad que existe entre la magnitud representada sobre una ortofoto, carta geográfica, mapa u otro modelo cartográfico y su magnitud real en el terreno.                                                                            |
| <b>Estación permanente<br/>MAGNA ECO</b>  | Cada una de las estaciones que hacen parte de la red de estaciones continuas del IGAC. Compuesta de un punto materializado, un receptor de posicionamiento satelital de doble frecuencia y un sistema de transmisión de datos que operan permanentemente. |
| <b>Exactitud</b>                          | Grado de concordancia entre el resultado de un ensayo o una medición y el valor verdadero. ISO 19157:2013.                                                                                                                                                |
| <b>Exactitud posicional</b>               | Describe la cercanía en posición de los objetos en el conjunto de datos, con respecto a sus posiciones verdaderas (o las asumidas como verdaderas).                                                                                                       |
| <b>DOP</b>                                | Dilución de la precisión, valor adimensional que describe la disposición de la geometría de la figura formada por el receptor y los satélites.                                                                                                            |
| <b>GNSS</b>                               | Sistema global de navegación por satélite, que permite a receptores en tierra, mar o aire, obtener las coordenadas del sitio donde se encuentra ubicado.                                                                                                  |
| <b>GPS</b>                                | Es uno de los sistemas GNSS basado en la radio navegación por satélite que proporciona información precisa tridimensional de posición, navegación y tiempo a los usuarios. El sistema está continuamente disponible a nivel mundial.                      |
| <b>Levantamiento planimétrico predial</b> | Conjunto de operaciones ejecutadas sobre el terreno con los instrumentos adecuados, para representar el bien inmueble en un plano horizontal, sobre el cual se proyectan los linderos y construcción.                                                     |
| <b>Levantamiento topográfico</b>          | Conjunto de operaciones ejecutadas sobre el terreno con los instrumentos adecuados, para representar sobre un plano los rasgos característicos naturales y antrópicos de la superficie terrestre. En este levantamiento se determinan las coordenadas     |



|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                       | rectangulares y altura sobre un plano de referencia de los puntos del terreno, ya sea directamente o mediante un proceso de cálculo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Lindero</b>                        | Línea de división que separa un bien inmueble de otro.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>MAGNA - SIRGAS</b>                 | Marco Geocéntrico Nacional de Referencia. Es la densificación de SIRGAS, y por tanto del ITRF en Colombia. Está compuesto por un conjunto de estaciones con coordenadas geocéntricas (X, Y, Z) de alta precisión y cuyas velocidades (VX,VY,VZ) cambio de las coordenadas con respecto al tiempo) son conocidas. Dichas estaciones conforman la materialización del sistema de referencia global para Colombia, y sus coordenadas están dadas en SIRGAS o ITRF. Está constituida por estaciones pasivas y de funcionamiento continuo. |
| <b>Marco de referencia</b>            | La materialización de un sistema de referencia. Este sistema se materializa a partir de la construcción, la medición y el posterior cálculo de las coordenadas de una serie de puntos o pilares localizados sobre la superficie terrestre. Dichos puntos conforman una red geodésica.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>M0</b>                             | Es el resultado de la matriz varianza-covarianza.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Origen plano cartesiano</b>        | Conjunto de parámetros que definen el origen de una proyección cartesiana local.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Precisión</b>                      | Medida de repetitividad de un conjunto de medidas (ISIO TC/211). La precisión está dada por el valor de la desviación estándar calculada para las diferentes medidas a un valor central y depende de la sensibilidad del equipo empleado y la habilidad del observador.                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Precisión horizontal del punto</b> | Semiejes de una elipse de incertidumbre, de tal manera que la localización horizontal verdadera o teórica del punto cae dentro de esta elipse el 95% de las veces.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Predio</b>                         | Unidad espacial de terreno con o sin construcciones, perteneciente a personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que está sujeto a derechos y responsabilidades, y sobre el cual pueden recaer restricciones. El predio no pierde su unidad por estar atravesado por bienes de uso público como vías y superficies de agua.                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Punto</b>                          | Primitivo geométrico sin dimensiones. NTC 4611.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Punto auxiliar</b>                 | Punto generado a partir de los deltas de la poligonal o desde un punto topográfico base, empleado para radiar puntos de lindero o de detalle en levantamientos topográficos o planimétricos prediales por métodos ópticos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Punto geodésico</b>                | Punto materializado mediante incrustación, mojón o pilastra, vinculado a la red MAGNA SIRGAS con mediciones asociadas de los tres componentes (horizontal, vertical y/o gravimétrico).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Punto lindero</b>                  | Punto que define el lindero de un predio. La sucesión de estos puntos forma una línea que representa el límite entre dos predios.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Punto topográfico</b>      | Punto materializado mediante mojón, estaca o marca sobre elemento o superficie estable, con mediciones asociadas de los dos componentes (horizontal y vertical), vinculado a la red MAGNA SIRGAS.                                                             |
| <b>Punto topográfico base</b> | Punto materializado mediante mojón, estaca o marca sobre elemento o superficie estable, con mediciones asociadas de los dos componentes (horizontal y vertical), vinculado a la red MAGNA SIRGAS, del cual parte el levantamiento topográfico o planimétrico. |
| <b>Sistema de referencia</b>  | Superficie definida matemática o físicamente, o a través de una red de puntos de control existente, a la cual se refieren coordenadas horizontales, alturas o valores de potencial de gravedad.                                                               |
| <b>Topografía</b>             | Representación gráfica de la superficie terrestre, con sus formas y detalles, tanto naturales como artificiales. Incluye altimetría y planimetría.                                                                                                            |

## 5. Abreviaturas.

DXF: *Drawing Exchange Format*

GNSS: Sistema Global de Navegación Satelital

GLONASS: Sistema Orbital Mundial de Navegación por Satélite (*Global Orbiting Navigation Satellite System*)

GPS: Sistema de Posicionamiento Global (*Global Positioning System*). DOP: Dilución de Precisión (*Dilution of Precision*)

ICONTEC: Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación IGAC: Instituto Geográfico Agustín Codazzi

ISO: Organización Internacional de Normalización (*International Organization for Standardization*)

MAGNA: Marco Geocéntrico Nacional de Referencia

NOAA: Administración Nacional Oceánica y Atmosférica (*National Oceanic and Atmospheric Administration*).

RTK: Navegación Cinética Satelital en Tiempo Real (*Real Time Kinematic*)

SIRGAS: Sistema de Referencia Geocéntrico para Las Américas.

## 6. Equipos.

Los equipos GNSS deben contar con registro NOAA para su corrección, que permitan configuración para grabar épocas hasta el segundo.

Los equipos ópticos tales como tránsito, teodolitos y estaciones totales, deben contar con certificado de calibración vigente, no mayor a seis (6) meses, expedido por un laboratorio certificado por ICONTEC.

## **7. Sistema de referencia.**

Todos los levantamientos topográficos o planimétricos deben expresarse en el Sistema Internacional de Unidades (SI). Deben estar referidos al *datum* MAGNA-SIRGAS, según lo adoptado para Colombia y la época de referencia vigente, establecida por el IGAC.

Los levantamientos deben estar ligados a coordenadas de las estaciones permanentes MAGNA ECO o punto geodésico de la red pasiva del IGAC, quien suministra la información a través de la página oficial del IGAC.

Los puntos topográficos base y los puntos de levantamiento, deben expresarse en coordenadas geográficas, coordenadas Gauss-Krüger y coordenadas cartesianas locales, indicando el origen plano cartesiano correspondiente. Si el predio se encuentra a una distancia mayor de 20 kilómetros del origen plano cartesiano existente certificado y publicado por el IGAC, se debe generar un origen específico para el levantamiento topográfico o planimétrico y en el informe técnico, relacionar sus parámetros de creación.

El área predial se debe calcular a partir de las coordenadas planas cartesianas al nivel medio del terreno y se debe expresar en letras y números, con aproximación a la segunda posición decimal (por ejemplo 100 Ha + 3786,52 m<sup>2</sup>= Cien hectáreas tres mil setecientos ochenta y seis coma cincuenta y dos metros cuadrados).

## **8. Puntos topográficos base.**

### **8.1. Puntos topográficos base a partir de equipos GNSS.**

Los puntos topográficos base para el levantamiento deben ser georreferenciados mediante el posicionamiento con equipos GNSS de frecuencia sencilla comúnmente conocidos como L1 o equipos GNSS de doble frecuencia denominados L1/L2. Se debe emplear el método estático diferencial, a partir de dos puntos geodésicos de la red pasiva, o dos estaciones permanentes de la Red MAGNA-ECO, o una combinación de ambas, en todos los casos debe ser de manera simultánea. Se recomienda que el posicionamiento se realice con los parámetros de rastreo GNSS, como horizonte despejado, máscara de elevación y DOP.

Se debe tener en cuenta el tiempo de rastreo, que depende de la distancia existente entre la estación de la red MAGNA-ECO o bien de la red pasiva del IGAC y el punto topográfico base a posicionar, así:

- Para distancias menores a ochenta (80) kilómetros, con equipos de doble frecuencia L1/L2 se debe aplicar la siguiente fórmula:

$$t = 65 \text{ min} + (3 \text{ min} \times (d - 10))$$

Donde:

t = Tiempo de rastreo

d = Distancia en kilómetros

- Para posicionamientos que se efectúen con equipos de frecuencia sencilla L1, se debe duplicar el tiempo de rastreo resultantes de las anteriores fórmulas, así:

$$t = 2[65 \text{ min} + (3 \text{ min} \times (d - 10))]$$

Deben evitarse los rastreos con distancias mayores a ochenta (80) Km entre el punto geodésico y el punto topográfico base. En caso de presentarse necesariamente esta condición, pueden trasladarse coordenadas o ampliar el tiempo de rastreo, hasta cumplir con la especificación.

**Nota: Los tiempos de rastreo mencionados en las anteriores formulas, aplican para condiciones ideales tales como horizonte despejado, máscara de elevación y DOP adecuadas.**

El punto topográfico base debe tener una breve descripción, según anexo A. Descripción de punto topográfico base.

## **8.2. Puntos topográficos base a partir de equipos ópticos.**

Los puntos topográficos base pueden ser obtenidos con equipos ópticos, realizando un traslado de coordenadas, a partir de dos puntos geodésicos de la red pasiva, si la distancia entre ellos es menor de 4 Km. En este caso, se deben realizar poligonales cerradas de amarre (Ver num. 9.2), donde los puntos deltas de la poligonal son considerados puntos topográficos, ya que deben cumplir con precisiones de cierre no inferiores a 1:15.000.

## **9. Puntos de levantamiento.**

Los puntos de levantamiento son aquellos tomados sobre los puntos de lindero, así como aquellos tomados en construcciones, sobre el terreno y los detalles considerados relevantes. Se debe implementar la medición controlada para los puntos de lindero según numeral 10 de

esta especificación, para lo cual los puntos de lindero se deben señalar y ubicar en cambios de colindancia y en cambios de dirección asegurando la fidelidad de la forma del predio.

## **9.1. Puntos de levantamiento a partir de equipos GNSS.**

### **9.1.1. Estático rápido diferencial.**

El tiempo de duración de las sesiones con equipos de doble frecuencia es de cinco (5) minutos de medición diferencial para líneas de hasta 6 Km. Para distancias mayores de 6 Km se debe aumentar dos (2) minutos por cada kilómetro adicional. Deben evitarse los rastreos con distancias mayores a 10 Km. Es importante preservar condiciones ideales tales como horizonte despejado, máscara de elevación y DOP adecuadas.

Dando cumplimiento con la especificación se muestra la siguiente tabla:

| <b>Distancia<br/>kilómetros</b> | <b>Tiempo de rastreo en minutos</b>           |                                               |
|---------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|                                 | <b>Equipo de doble frecuencia<br/>(L1/L2)</b> | <b>Equipo de frecuencia sencilla<br/>(L1)</b> |
| 1 - 6                           | 5                                             | 10                                            |
| 7                               | 7                                             | 14                                            |
| 8                               | 9                                             | 18                                            |
| 9                               | 11                                            | 22                                            |
| 10                              | 13                                            | 26                                            |

**Tabla 1. Tiempo de rastreo según distancia a la base para levantamiento estático rápido diferencial.**

### **9.1.2. Cinemático.**

Se define como un método de posicionamiento de fase continua que requiere solo periodos muy cortos de captura de datos. Con este método no se determinan puntos, sino que se determinan recorridos del receptor móvil, es necesario tener en cuenta que durante su recorrido no puede haber pérdida de la ambigüedad calculada inicialmente, es decir, no se debe perder la señal de un mínimo de cuatro satélites.

### **9.1.3. Cinemático en tiempo real.**

Se deben materializar dos (2) puntos topográficos base, cercanos entre sí, conservando las especificaciones del numeral 8° “Puntos topográficos base”, de los cuales uno se empleará como referencia para la corrección diferencial en tiempo real y el otro, para chequeo al inicio y al final del levantamiento topográfico o planimétrico.



En caso de emplear para la obtención de puntos de levantamiento otras tecnologías de corrección diferencial en tiempo real, transmitidos a los receptores vía satelital o por protocolos de internet, es esencial relacionar las especificaciones técnicas de los equipos utilizados.

#### **9.1.4. Cálculo GNSS.**

La precisión horizontal y vertical de la medición debe estar de acuerdo a las especificaciones técnicas del equipo y método utilizado.

El procesamiento de los puntos rastreados en campo se debe realizar mínimo bajo los siguientes parámetros:

- El software utilizado debe estar configurado en el sistema de coordenadas WGS 84.
- El huso horario correspondiente a Colombia (-5 hrs).
- Se debe evidenciar la carga de los valores de calibración de antenas provistos por la *National Geodetic Survey* (NGS).
- Se debe evidenciar la carga de efemérides precisas provistas por la IGS (IGU, IGR, IGS) para el procesamiento de los datos.
- Utilizar las coordenadas semanales del marco de referencia SIRGAS. En caso de que no estén disponibles las de la semana de rastreo para la fecha del cálculo, se debe trabajar con las más cercanas a esta.
- Para el procesamiento utilizar datos GPS/GLONASS.
- Los modelos troposféricos e ionosféricos utilizados en el procesamiento, deben ser los más adecuados para la zona de rastreo.
- Se le deben dar al menos dos soluciones a cada punto con respecto a las estaciones de la red Magna Eco, teniendo en cuenta que, si están a menos de 80 Km, deben resolver ambigüedades.
- En los resultados por vector de cada punto, se debe verificar que:
  - El valor de M0 sea menor a 1.
  - El valor del GDOP sea menor a 8 o su equivalente, según la especificación técnica del equipo con que se realice el levantamiento.
  - La máscara de elevación debe estar en un rango de 5° - 25°.

- Las desviaciones estándar en cada componente Desv.Est.x, Desv.Est.y, Desv.Est.z menor a 1 cm.

El promedio ponderado resultado en el cálculo de coordenadas mediante el procedimiento mencionado es de máximo 0.075 m en posición horizontal y vertical.

## 9.2. Puntos de levantamiento a partir de métodos ópticos.

### 9.2.1. Poligonales.

Se debe utilizar una poligonal cuando desde los puntos topográficos no se alcanza a radiar todos los puntos de levantamiento. Se deben trasladar las coordenadas desde los puntos topográficos a los deltas que conforman la poligonal. Pueden emplearse puntos auxiliares en caso que desde los deltas de la poligonal o del punto topográfico base no sea posible radiar los puntos de lindero o de detalle.

### 9.2.2. Errores de la poligonal.

- Error angular máximo permisible

$$\text{Error angular máximo} = \text{Precisión angular del equipo} * \sqrt{N^{\circ} \text{ de Vértices}}$$

- Errores de cierre angular

El error cierre angular permitido en una poligonal debe ser menor al valor dado por la fórmula:

$$\sum \text{Ángulos Internos} = (n - 2) * 180 \quad \text{o} \quad \sum \text{Ángulos Externos} = (n + 2) * 180$$

Donde n es igual al número de lados o ángulos en el polígono.

El error de cierre angular para una poligonal cerrada es la diferencia entre la suma teórica de ángulos y la suma geométrica de los resultantes de campo.

- Error de cierre lineal

El error de cierre lineal de una poligonal cerrada corresponde al cálculo del error existente en las proyecciones.

$$e.c.l. = \sum ((e.c.p.X)^2 + (e.c.p.Y)^2)$$

Donde:

e.c.1: Error de cierre lineal

e.c.p: Error de cierre en proyección

### 9.2.3. Precisión de la poligonal.

La precisión de las poligonales cerradas se determina a partir del área el predio, como lo indica la siguiente tabla:

| Área                                | Precisión |
|-------------------------------------|-----------|
| Menor a 1.000 m <sup>2</sup>        | 1:20.000  |
| 1.000 m <sup>2</sup> y menor a 1 Ha | 1:15.000  |
| 1 Ha y menor a 10 Ha                | 1:10.000  |
| Mayor o igual a 10 Ha               | 1:5.000   |

### Tabla 2. Precisión de las poligonales cerradas.

La precisión relativa de una poligonal se expresa como la fracción

$$\text{Precisión Relativa} = \frac{(e.c.l.)}{(Longitud\ de\ Poligonal)}$$

## 9.3. Mediciones con cinta métrica.

La medición con cinta podrá realizarse complementariamente cuando por limitación de accesibilidad, visual o interferencia no pueda aplicar los métodos anteriores. Dichas mediciones deben realizarse con precisión de 1:1.000.

## 10. Medición controlada.

Los levantamientos topográficos o planimétricos a partir de la metodología GNSS estático rápido diferencial deben satisfacer la medición controlada (Igartua, 2018) para los puntos de linderos, en los cuales se presenten cambio de dirección en la línea o cambio de colindancia, obteniendo mínimo dos datos del mismo punto, con una diferencia de 30 minutos entre la toma de las mediciones.

La medición controlada no aplica para linderos arcifinios definidos por entidades geográficas naturales como cuerpos de agua (por su carácter de intermitencia o fluctuación) y otros rasgos topográficos como filos o cuchillas, cuando no están materializados artificialmente.

Los puntos levantados con medición controlada deben satisfacer los criterios de exactitud mencionados a continuación:

| Area predio (M²)      | Exactitud posicional absoluta (m) |
|-----------------------|-----------------------------------|
| Menor o igual a 2.000 | 0.2                               |
| 2.000,1 - 5.000       | 0.3                               |
| 5.000,1 - 50.000      | 0.5                               |
| Mayor a 50.000        | 1                                 |

## Tabla 3. Criterios de exactitud

### 11. Plano predial.

El plano predial se debe presentar en coordenadas cartesianas locales, en formato digital e impreso, según anexo B. Plano predial, con extensiones PDF y DXF (se puede adicionar archivo SHAPE), debiendo contener como mínimo:

- Nombre o dirección del predio
- Identificación predial
- Cuadro de áreas
- Localización (departamento y municipio)
- Cuadro de coordenadas de puntos topográficos base
- Cuadro de coordenadas de puntos de lindero
- Sistema de referencia. *datum* geodésico
- Proyección cartográfica local
- Origen de proyección de coordenadas cartesianas locales
- Norte geográfico
- Convenciones y leyenda, de puntos topográficos, de lindero y del levantamiento (construcciones, terreno y detalles)
- Nomenclatura de los puntos geodésicos base

- Línea de colindancia acotada
- Nombre de los colindantes y cédula catastral
- Cuadrícula de coordenadas cartesianas locales, con intervalos dados en números enteros relacionados con la escala del ploteo
- Escala gráfica y numérica de ploteo. La escala de representación debe ser adecuada al área del predio y emplear escalas comerciales
- Nombre del topógrafo, tarjeta profesional o matrícula profesional, fecha del levantamiento y firma
- Nombre y apellidos de quien revisa, quien aprueba y la fecha. (para manejo interno de la autoridad catastral competente)

## 12. Entregables.

Los productos e insumos a entregar deben satisfacer la estructura en árbol de carpetas relacionada y descrita a continuación:

- **NOMBRE DEL PREDIO**
- ■ **DESCRIPCIONES**
- • ■ **PUNTO TOPOGRÁFICO BASE**
- • •  Anexo A. Descripción de punto topográfico base.xls
- • ■ **PUNTO GEODÉSICO**
- • •  Anexo C. Descripción de punto geodésico.xls
- ■ **ESQUEMAS**
- • ■ **ESQUEMA DE DETERMINACIÓN CAMPO AAAA-MM-DD.pdf**
- ■ **HOJAS DE CAMPO**
- • ■ **AAAA-MM-DD**
- • •  Anexo D. Hoja de Campo para Observaciones GNSS.xls
- ■ **DATOS DE CAMPO**
- • ■ **GNSS**
- • • ■ **CRUDOS**
- • • • ■ **AAAA-MM-DD**
- • • ■ **RINEX**
- • • • ■ **AAAA-MM-DD**
- • ■ **ÓPTICOS**
- • • ■ **CERTIFICADO DE CALIBRACIÓN**

- ....  CERTIFICADO DE CALIBRACIÓN.pdf
- ...  **CRUDOS**
- ....  **AAAA-MM-DD**
- ..  **CARTERAS DE CAMPO**
- ...  Anexo E. Cartera de campo para lev topo por método GNSS.xls
- ...  Anexo F. Cartera de campo para lev topo por métodos ópticos.xls
-  **REGISTRO FOTOGRÁFICO**
- ..  **LINDEROS**
- ....  IDENTIFICADOR LINDERO.JPG
- 
- ..  **PUNTO**
- ...  NOMBRE DEL PUNTO TOPOGRÁFICO.JPG
- ...  NOMBRE DEL PUNTO GEODÉSICO.JPG
-  **PROCESAMIENTO GNSS**
- ..  **Informes**
- ...  INFORME TÉCNICO DE CÁLCULOS.pdf
- ...  ESQUEMA DE DETERMINACIÓN AAAA-MM-DD.pdf (Cálculos)
- ..  **Coordenadas**
- ...  Cuadro de Coordenadas Geográficas.xls
- ...  Cuadro de Coordenadas Gauss-Krüger.xls
- ...  Cuadro de Coordenadas Cartesianas Locales.xls
- ..  **Efemerides**
- ..  **INFORMES DE CÁLCULO POR VECTOR**
- ...  PUNTO TOPOGRÁFICO BASE-A-PUNTO LEVANTAMIENTO.pdf
-  **PROCESAMIENTO ÓPTICOS**
- ..  **Informes**
- ...  REPORTE TÉCNICO DE CÁLCULOS DE LA POLIGONAL.pdf
- ...  REPORTE TÉCNICO DE CÁLCULOS PUNTOS DE LINDERO.pdf
- ..  **Coordenadas**
- ...  Cuadro de Coordenadas Gauss-Krüger.xls
- ...  Cuadro de Coordenadas Cartesianas Locales.xls
-  **INFORME**
- ..  INFORME TÉCNICO DEL LEVANTAMIENTO.pdf
- ..  **REDACCIÓN TÉCNICA DE LINDEROS**
- ..  **PLANO PREDIAL**
- ...  Anexo B. PLANO\_NOMBRE PREDIO Cartesianas Locales.dwg



...  PLANO\_NOMBRE PREDIO Cartesianas Locales.pdf

## **Figura 1. Estructura digital para levantamientos topograficos.**

El nombre el directorio principal es el número de matrícula inmobiliaria. Dentro de éste directorio se encuentran los siguientes subdirectorios:

-  **PREDIO**
-  **DESCRIPCIONES**
-  **PUNTO TOPOGRÁFICO BASE**
-  *Anexo A. Descripción de Punto Topografico Base.xls*
-  **PUNTO GEODÉSICO**
-  *Anexo C. Descripción de Punto Geodesico.xls*

- **Descripciones: contiene dos (2) carpetas nombradas de la siguiente manera:**

**Punto topográfico base:** contiene los archivos en formatos .xls de las descripciones de cada uno de los puntos topográficos base utilizados en el proyecto identificándola con el nombre del punto. Ver Anexo A. Descripción de punto topográfico base.

**Punto geodésico:** contiene los archivos en formatos .xls por cada punto geodésico de amarre, llamando a cada archivo con el nombre del punto impreso en la placa o, en su defecto, el que registre en la descripción. Ver Anexo C. Descripción de punto geodésico.

-  **ESQUEMA**
-  *ESQUEMA DE DETERMINACION CAMPO AAAA-MM-DD.pdf*

- **Esquemas: contiene todos los esquemas de ocupación generados por día de rastreo en formato .pdf nombrado**

con la fecha en que se realizó la observación; Estos esquemas de determinación son los generados en el software correspondiente a equipos de topografía.

-  HOJAS DE CAMPO
-  AAAA-MM-DD
-  Anexo D. Hoja de Campo para Observaciones GNSS.xls

**Hojas de campo:** contiene una carpeta por cada día de rastreo, nombrada con la fecha del día de la observación separada por guiones de la siguiente manera AAAA-MM-DD. Dentro de cada carpeta se guardarán los archivos correspondientes a cada hoja de campo en formato .xls de todos los puntos rastreados en esa fecha y nombrando cada archivo según la nomenclatura del punto. Ver Anexo D. Hoja de campo para observaciones GNSS.

-  DATOS DE CAMPO
-  GNSS
-  CRUDOS
-  AAAA-MM-DD
-  RINEX
-  AAAA-MM-DD
-  ÓPTICOS
-  CERTIFICADO DE CALIBRACIÓN
-  CERTIFICADO DE CALIBRACIÓN.pdf
-  CRUDOS
-  AAAA-MM-DD

- **Datos de campo:** contiene dos (2) carpetas, nombradas de la siguiente manera:

**GNSS:** contiene dos (2) carpetas. Mencionadas a continuación:

**Crudos:** contiene una carpeta por cada día de rastreo, nombrada con la fecha del día de la observación separada por guiones de la siguiente forma AAAA-MM-DD. En estas carpetas deben estar los puntos topográficos base con su respectivo nombre y debe contener los puntos de lindero claramente identificados.

**RINEX:** contiene una carpeta por cada día de rastreo, nombrada con la fecha del día de la observación separada por guiones de la siguiente forma AAAA-MM-DD. En ésta carpetas deben estar los puntos topográficos base con su respectivo nombre y debe contener los puntos de lindero claramente identificados.

**Ópticos:** contiene dos (2) tipos carpetas, mencionadas a continuación:

**Certificado de calibración:** contiene el certificado de calibración con fecha de expedición no mayor a seis (6) meses, del equipo óptico empleado. Debe ser expedido por un laboratorio certificado por el ICONTEC.

**Crudos:** contiene los datos crudos en sistema de referencia MAGNA-SIRGAS obtenidos en la poligonal y los datos de levantamiento. Esta carpeta por cada día del levantamiento, nombrada con la fecha en que se levantó separada por guiones de la siguiente forma AAAA-MM-DD (Anexar el crudo en formato .txt).

-  Anexo E. Cartera de Campo para Lev Topo por Método GNSS.xls
-  Anexo F. Cartera de Campo para Lev Topo por Métodos Ópticos.xls

• **Carteras de campo:** contiene una carpeta por cada día de levantamiento, nombrada con la fecha del día en que se levantó separada por guiones de la siguiente manera AAAA-MM-DD. Dentro de cada carpeta se guardarán los archivos correspondientes a cada cartera de campo en formato .xls del levantamiento dependiendo el método que se emplee ya sea GNSS u óptico. Ver Anexo E. Cartera de Campo para Lev Topo por Método GNSS.xls y Anexo F. Cartera de Campo para Lev Topo por Métodos Ópticos.xls.

-  REGISTRO FOTOGRÁFICO
-  LINDEROS
-  IDENTIFICADOR LINDERO.JPG
-  PUNTO
-  NOMBRE DEL PUNTO TOPOGRÁFICO.JPG
-  NOMBRE DEL PUNTO GEODESICO.JPG

**Registro fotográfico:** este subdirectorio contiene las siguientes carpetas:

**Linderos:** contiene las imágenes en formato JPG correspondientes a vistas o panorámicas de los puntos de lindero, también contiene elementos característicos y/o relevantes del paisaje de donde se desarrolló el proyecto, estas imágenes deben llamarse con el nombre del punto, seguido de una raya al piso y un número consecutivo, o

deben nombrarse por medio de la información relevante de la imagen.

**Punto:** contiene las imágenes en formato JPG correspondientes a vistas o panorámicas de los puntos topográficos base y puntos geodésicos, se denominan con el nombre del punto, seguido de una raya al piso y el número que se indica en el ejemplo a continuación:

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Imagen de perfil       | NOMBRE DEL PUNTO _1 |
| Croquis detallado      | NOMBRE DEL PUNTO _2 |
| Croquis general        | NOMBRE DEL PUNTO _3 |
| Imagen de la Placa     | NOMBRE DEL PUNTO _4 |
| Diagrama de obstáculos | NOMBRE DEL PUNTO _5 |

**Tabla 1. Ejemplo de nombres de las imágenes JPG para los puntos topográficos base y geodésicos.**

-  **PROCESAMIENTO**
-  **GNSS**
-  **INFORMES**
-  *INFORME TÉCNICO DE CÁLCULOS.pdf*
-  *ESQUEMA DE DETERMINACIÓN AAAA-MM-DD.pdf (Cálculos)*
-  **COORDENADAS**
-  *Cuadro de Coordenadas Geograficas.xls*
-  *Cuadro de Coordenadas GAUSS.xls*
-  *Cuadro de Coordenadas CARTESIANAS LOCALES.xls*
-  **EFEMERIDES**
-  **INFORMES DE CÁLCULO POR VECTOR**
-  *PUNTO TOPOGRÁFICO BASE-A-PUNTO LEVANTAMIENTO.pdf*
-  **ÓPTICOS**
-  **INFORMES**

-  *REPORTE TÉCNICO DE CÁLCULOS POLIGONAL.pdf o .xls*
-  *REPORTE TÉCNICO DE CÁLCULOS RADIACIÓN.pdf o .xls*
-  *ESQUEMA DE DETERMINACIÓN POLIGONAL.pdf*
-  **COORDENADAS**
-  *Cuadro de Coordenadas CARTESIANAS LOCALES.xls*
-  *Cuadro de Coordenadas GAUSS.xls*

• **Procesamiento GNSS: contiene cuatro (4) carpetas, mencionadas a continuación:**

**Informes: contiene el informe o reporte en formato .pdf, generado por el software con el que se realice el postproceso.**

**Coordenadas: contiene los cuadros de coordenadas en geográficas, planas y Gauss- Krüger en formato .xls**

**Efemerides: contiene los archivos en formato .sp3 con las efemerides del día anterior, día de rastreo y día siguiente.**

Tener presente los periodos de tiempo para la publicación de las efemerides precisas:

- IGU: órbita ultra rápida. La latencia que van desde 3 a 9 horas se ponen a disposición 4 veces por día.
- IGR: órbita rápida, tiene una latencia que van desde 17 a 41 horas.
- IGS: órbita final, el resultado de la combinación órbitas de varios centros de análisis, la latencia varía 12-18 días después de la recogida de datos.

**Informes de cálculo por vector: Esta debe contener los informes generados en el software de cálculo en formato .pdf, se debe generar un reporte por cada vector.**



- **Procesamiento ópticos:** contiene dos (2) carpetas, mencionadas a continuación:

**Informes:** contiene el reporte o cartera de cálculo de la poligonal y radiación, en formato .pdf o .xls. También se entrega un esquema de determinación de la poligonal trazada.

**Coordenadas:** contiene los cuadros de coordenadas planas de Gauss-Krüger y planas cartesianas locales en formato .xls.

-  **INFORME**
-  *INFORME TÉCNICO DEL LEVANTAMIENTO.pdf*

- **Informe:** contiene el informe técnico en formato .pdf., el cual debe detallar los procedimientos utilizados en el levantamiento.

-  **PLANO**
-  *Anexo B. PLANO PREDIO Cartesianas Locales.dwg*
-  *Anexo B. PLANO PREDIO Cartesianas Locales.pdf*

- **Plano:** contiene el plano generado del levantamiento según los parámetros del formato anexo B. Se deben entregar en formatos .dxf y .pdf proyectado en coordenadas cartesianas locales.

## **13. Anexos**

### **13.1. Anexo A. Descripción de punto topográfico base**

| DESCRIPCIÓN DE PUNTO TOPOGRÁFICO BASE       |        |              |                     |                       |               |                   |  |                     |  |
|---------------------------------------------|--------|--------------|---------------------|-----------------------|---------------|-------------------|--|---------------------|--|
| Nomenclatura Punto                          |        |              |                     | Municipio             |               | Estado            |  | FECHA<br>AAAA-MM-DD |  |
| Nomenclatura Placa                          |        |              |                     | Vienda                |               |                   |  |                     |  |
| Coordenadas Navegadas MAGNA SIRGAS          |        |              |                     | Croquis General       |               | Croquis Detallado |  | Perfil              |  |
| Latitud (°)                                 |        | Longitud (°) |                     | Altura Elipsoidal (m) |               |                   |  |                     |  |
| Monumentación                               |        |              |                     |                       |               |                   |  |                     |  |
| Fecha                                       |        | Tipo         |                     | Monumentado por:      |               |                   |  |                     |  |
| Estado del punto                            |        | Ancho(m)     |                     | Largo(m)              |               | Altura(m)         |  |                     |  |
| Diagrama de obstáculos                      |        |              |                     | Imagen de la Placa    |               |                   |  |                     |  |
|                                             |        |              |                     |                       |               |                   |  |                     |  |
| Referencias medidas de los objetos al punto |        |              |                     |                       |               |                   |  |                     |  |
| Nº.                                         | Objeto |              | Ángulo Magnético(°) |                       | Distancia (m) |                   |  |                     |  |
| 1                                           |        |              |                     |                       |               |                   |  |                     |  |
| 2                                           |        |              |                     |                       |               |                   |  |                     |  |
| 3                                           |        |              |                     |                       |               |                   |  |                     |  |
| 4                                           |        |              |                     |                       |               |                   |  |                     |  |
| 5                                           |        |              |                     |                       |               |                   |  |                     |  |
| Observaciones:                              |        |              |                     | Descripción Detallada |               |                   |  |                     |  |
| Describe:                                   |        |              |                     | Nombre                |               |                   |  |                     |  |

VER INSTRUCCIONES AL RESPALDO

**Figura 1. Formato de descripción de punto topográfico base**

**Instrucciones de diligenciamiento para formato de descripción de punto topográfico base**

**Nomenclatura punto:** Nomenclatura generada en el levantamiento.

**Fecha:** Época de exploración o materialización del punto, se registra AAAA-MM-DD.

**Municipio:** Nombre del municipio según la división político administrativa donde se ubica el punto materializado.

**Sitio:** Lugar donde se encuentra ubicado el punto, si está localizado en una zona rural se denominará (finca, restaurante, tienda u otro punto de referencia). Si está en una zona urbana se utilizará la dirección (nomenclatura del inmueble).

**Nomenclatura placa:** Nomenclatura estampada en la placa.

**Departamento:** Nombre del departamento según la división político administrativa donde se ubica el punto materializado.

**Vereda / Barrio:** Nombre de la vereda en la que se encuentra el punto (localización rural). Nombre del barrio en el que se encuentra localizado el punto (localización urbana).

**Coordenadas navegadas magna sirgas (equivalente WGS-84)**

Registre la latitud ( $\phi$ ), longitud ( $\lambda$ ) en grados ( $^{\circ}$ ), minutos ( $'$ ) y segundos ( $''$ ).

Registre la altura elipsoidal (H) en metros (M).

## **Monumentación**

**Fecha:** Fecha en la que se construye el punto, se diligencia AAAA-MM-DD.

**Tipo:** Puede ser incrustación, pilastra, mojón de concreto y otros.

**Estado del punto:** Condiciones físicas del punto materializado, el cual se puede clasificar en: Bueno: Cuando no presenta deterioro en la placa ni en el concreto. Regular: Cuando presenta algún deterioro físico que no altera su ubicación. Destruído: Si el punto fue movido de su posición original o fue cubierto por alguna construcción, vía etc. En estos casos se considera destruido y solamente se diligencian los campos del estado del punto y en el campo de observaciones, indique el nombre de la persona y la fecha en que se realiza la exploración.

**Croquis general:** Debe reflejar todo lo redactado en el acceso general para permitir el fácil acceso al punto. Se puede usar cartografía siembre y cuando esta permita identificar los centros poblados, vías, ríos, los cuales deben llevar su respectivo nombre y sentido en el caso de ser una vía, en el caso de que la cartografía no sirva, se puede realizar un croquis o un bosquejo a mano.

**Croquis detallado:** Debe representar un levantamiento aproximadamente a 30 m al rededor del punto. El cual permita acceder al punto de forma rápida y clara, indique

**los puntos que se observaron desde los objetos (referencias) al punto geodésico, enumerados según el cuadro de referencias medidas de los objetos al punto, represente el azimut allí registrado. En este croquis el punto geodésico debe estar representado mediante la simbología establecida para el mismo.**

**Diagrama de obstáculos: Dibuje todos los obstáculos sin importar la distancia en el horizonte y que tengan una elevación mayor a 10°. Estos deben ser dibujados mediante puntos los cuales indican lo azimuts y elevaciones del objeto, únalos mediante líneas. No debe registrar la descripción de planta del objeto, ejemplo: un árbol, sino los puntos del azimut y elevación que describen el perímetro del objeto unidos por líneas.**

## **ANEXO 2**

**Monumento por: Nombre completo del profesional de campo que monumentó el punto geodésico.**

**Ancho (m): Longitud que tiene el mojón en una de sus aristas (m).**

**Largo (m): Una vez se toma el ancho del punto materializado se mide la longitud de la otra arista, medida se registra en (m).**

**Altura (m): Distancia en metros que hay desde el piso hasta la superficie de la placa.**

**Acceso general: Informe del acceso al punto, describiendo el centro poblado desde el cual se inicia la exploración, indique las vías, caminos o carreteables que permitan el**

**acceso, utilizando la orientación norte, sur, este, oeste y sus combinaciones, evite palabras como derecha o izquierda, indique las distancias con sus respectivas unidades, los miles se separan por un espacio y los decimales por coma. Todo lo que se escriba en este campo debe reflejarse en el croquis general.**

**Perfil: Debe contener una imagen que describa el perfil del punto geodésico.**

**Descripción detallada: Describa concretamente en qué lugar queda ubicado el punto teniendo en cuenta un radio de 30 metros alrededor de mismo, nombrando los objetos de referencia al punto geodésico.**

**Imagen de la placa: Fotografía de la placa con buena resolución de imagen que permita la identificación de la nomenclatura de la placa.**

**Referencias medidas de los objetos al punto**

**No.: Consecutivo de la referencia.**

**Objeto: Nombre del punto de referencia. Si encuentra puntos geodésicos materializados intervisibles, es obligatorio su registro.**

**Azimut magnético: Azimut magnético medido con brújula desde el objeto hasta el punto geodésico.**

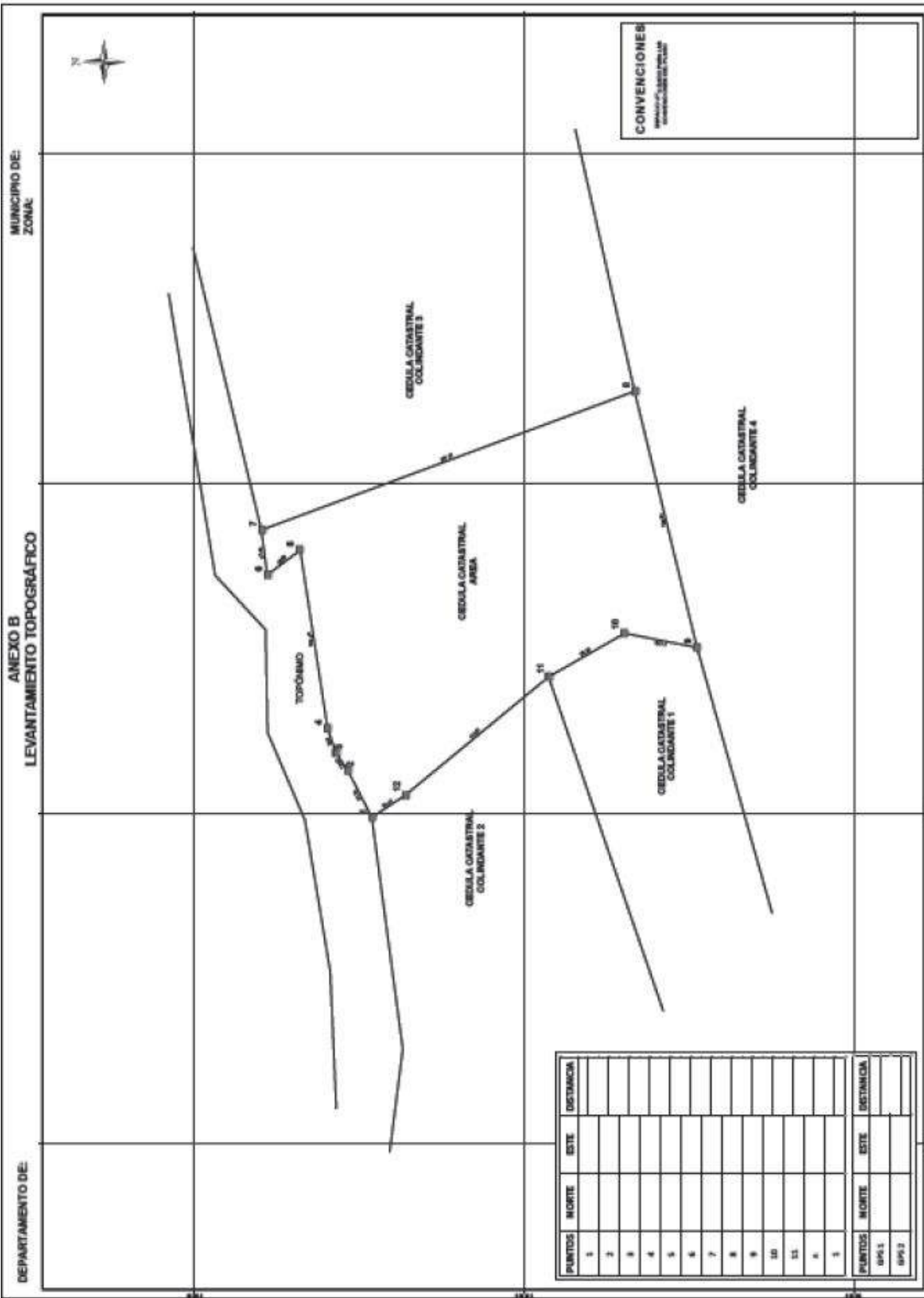
**Distancia (m): Longitud que existe entre el punto geodésico y el objeto tomado como referencia.**



**Observaciones:** Efectúe las que haya lugar y que sean significativas para la ubicación o acceso al punto. Registre la fecha en la que se encuentra el punto movido o destruido.

**Describió:** Nombre del comisionado que exploró el punto.

### **13.2. Anexo B. Plano predial.**



LOCALIZACIÓN

DEPARTAMENTO DE CUCUMBA

MUNICIPIO DE AGUA DE CAYE

DATOS DEL PRECIO

MATRICULA INMOBILIARIA

CEDULA CATASTRAL

NOMBRE DE PROPIETARIO

IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO

NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PASEO

AREA LEVANTAMIENTO

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

ESCALA: 1:50000

PROYECCIÓN: UTM

LATITUD: 18° 00' 00" N

LONGITUD: 88° 00' 00" W

ALTIMETRIA: 100 m

FECHA DE ELABORACIÓN: 10/01/2023

FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 10/01/2023

DATOS DEL TOPOGRÁFO

NOMBRE COMPLETO

MATRICULA PROFESIONAL

CALCULO

FECHA DE LEVANTAMIENTO

PRIMA TOPOGRÁFICA

REVISOR

APROBADO

FECHA

**Figura 2. Formato para plano predial**

**13.3. Anexo C. Descripción de punto geodésico.**

|                                                                                      |                                                                                                                                  |                                                                                       |                 |                |                     |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|--|
|   | <b>DESCRIPCIÓN DE PUNTO GEODÉSICO</b>                                                                                            |                                                                                       |                 |                | FECHA<br>AAAA-MM-DD |  |
|                                                                                      | GRUPO INTERNO DE TRABAJO CONTROL TERRESTRE Y CLASIFICACIÓN DE CAMPO<br>Nomenclatura Estandarizada _____ Nomenclatura Placa _____ |                                                                                       |                 |                |                     |  |
| Departamento _____                                                                   | Municipio _____                                                                                                                  | Vereda _____                                                                          | Sitio _____     | Acceso General |                     |  |
| <b>Coordenadas Navegadas MAGNA SIRGAS</b>                                            |                                                                                                                                  |                                                                                       |                 |                |                     |  |
| Latitud (φ) _____                                                                    | Longitud (λ) _____                                                                                                               | Altura Elipsoidal (h) _____                                                           |                 |                |                     |  |
| <b>Monumentación</b>                                                                 |                                                                                                                                  |                                                                                       |                 |                |                     |  |
| Fecha _____                                                                          | Tipo _____                                                                                                                       | Monumentado por: _____                                                                |                 |                |                     |  |
| Estado del punto _____                                                               | Ancho(m) _____                                                                                                                   | Largo(m) _____                                                                        | Altura(m) _____ |                |                     |  |
| Diagrama de obstáculos                                                               |                                                                                                                                  | Imagen de la Placa                                                                    |                 |                |                     |  |
|  |                                                                                                                                  |                                                                                       |                 |                |                     |  |
| <b>Referencias medidas de los objetos al punto</b>                                   |                                                                                                                                  |                                                                                       |                 |                |                     |  |
| No.                                                                                  | Objeto                                                                                                                           | Azmut Magnético(°)                                                                    | Distancia (m)   |                |                     |  |
| 1                                                                                    |                                                                                                                                  |                                                                                       |                 |                |                     |  |
| 2                                                                                    |                                                                                                                                  |                                                                                       |                 |                |                     |  |
| 3                                                                                    |                                                                                                                                  |                                                                                       |                 |                |                     |  |
| 4                                                                                    |                                                                                                                                  |                                                                                       |                 |                |                     |  |
| 5                                                                                    |                                                                                                                                  |                                                                                       |                 |                |                     |  |
| Observaciones: _____                                                                 |                                                                                                                                  |                                                                                       |                 |                |                     |  |
| Descrito: _____ Nombre _____                                                         |                                                                                                                                  |                                                                                       |                 |                |                     |  |
| Croquis General                                                                      |                                                                                                                                  | Croquis Detallado                                                                     |                 |                | Perfil              |  |
|   |                                                                                                                                  |  |                 |                |                     |  |
| Descripción Detallada                                                                |                                                                                                                                  |                                                                                       |                 |                |                     |  |

### **Figura 3. Formato de descripción de punto geodésico**

**Instrucciones de diligenciamiento para formato de descripción de punto geodésico**

**Nomenclatura punto:** Nomenclatura generada por el GIT de geodesia

**Fecha:** Época de exploración o materialización del punto, se registra AAAA-MM-DD.

**Municipio:** Nombre del municipio según la división político administrativa donde se ubica el punto materializado.

**Sitio:** Lugar donde se encuentra ubicado el punto, si está localizado en una zona rural se denominará (finca, restaurante, tienda u otro punto de referencia). Si está en una zona urbana se utilizará la dirección (Nomenclatura del inmueble).

**Nomenclatura placa:** Nomenclatura estampada en la placa.

**Departamento:** Nombre del departamento según la división político administrativa donde se ubica el punto materializado.

**Vereda / Barrio:** Nombre de la vereda en la que se encuentra el punto (localización rural). Nombre del barrio en el que se encuentra localizado el punto (localización urbana).

## **Coordenadas navegadas MAGNA SIRGAS (equivalente WGS-84)**

Registre la latitud ( $\phi$ ), longitud ( $\lambda$ ) en grados ( $^{\circ}$ ), minutos ( $'$ ) y segundos ( $''$ ).

Registre la altura elipsoidal (H) en metros (M).

### **Monumentación**

**Fecha:** Fecha en la que se construye el punto, se diligencia AAAA-MM-DD.

**Tipo:** Puede ser incrustación, pilastra, mojón de concreto y otros.

**Estado del punto:** Condiciones físicas del punto materializado, el cual se puede clasificar en:

Bueno: Cuando no presenta deterioro en la placa ni en el concreto. Regular: Cuando presenta algún deterioro físico que no altera su ubicación. Destruído: Si el punto fue movido de su posición original o fue cubierto por alguna construcción, vía etc. En estos casos se considera destruido y solamente se diligencian los campos del estado del punto y en el campo de observaciones, indique el nombre de la persona y la fecha en que se realiza la exploración.

**Croquis general:** Debe reflejar todo lo redactado en el acceso general para permitir el fácil acceso al punto. Se puede usar cartografía siembre y cuando esta permita identificar los centros poblados, vías, ríos, los cuales deben llevar su respectivo nombre y sentido en el caso de ser una vía, en el caso de que la cartografía no sirva, se puede realizar un croquis o un bosquejo a mano.

**Croquis detallado:** Debe representar un levantamiento aproximadamente a 30 m al rededor del punto. El cual permita acceder al punto de forma rápida y clara, indique los puntos que se observaron desde los objetos



(referencias) al punto geodésico, enumerados según el cuadro de referencias medidas de los objetos al punto, represente el azimuth allí registrado. En este croquis el punto geodésico debe estar representado mediante la simbología establecida para el mismo.

**Diagrama de obstáculos:** Dibuje todos los obstáculos sin importar la distancia en el horizonte y que tengan una elevación mayor a  $10^{\circ}$ . Estos deben ser dibujados mediante puntos los cuales indican lo azimuths y elevaciones del objeto, únalos mediante líneas. No debe registrar la descripción de planta del objeto, ejemplo: un árbol, sino los puntos del azimuth y elevación que describen el perímetro del objeto unidos por líneas.

**Monumento por:** Nombre completo del profesional de campo que monumentó el punto geodésico.

**Ancho (m):** Longitud que tiene el mojón en una de sus aristas (m).

**Largo (m):** Una vez se toma el ancho del punto materializado se mide la longitud de la otra arista, medida se registra en (m).

**Altura (m):** Distancia en metros que hay desde el piso hasta la superficie de la placa.

**Acceso general:** Informe del acceso al punto, describiendo el centro poblado desde el cual se inicia la exploración, indique las vías, caminos o carreteables que permitan el acceso, utilizando la orientación norte, sur, este, oeste y sus combinaciones, evite palabras como derecha o izquierda,

**indique las distancias con sus respectivas unidades, los miles se separan por un espacio y los decimales por coma. Todo lo que se escriba en este campo debe reflejarse en el croquis general.**

**Perfil:** Debe contener una imagen que describa el perfil del punto geodésico.

**Descripción detallada:** Describa concretamente en qué lugar queda ubicado el punto teniendo en cuenta un radio de 30 metros alrededor de mismo, nombrando los objetos de referencia al punto geodésico.

**Imagen de la placa:** Fotografía de la placa con buena resolución de imagen que permita la identificación de la nomenclatura de la placa.

**Referencias medidas de los objetos al punto**

**No.:** Consecutivo de la referencia.

**Objeto:** Nombre del punto de referencia. Si encuentra puntos geodésicos materializados intervisibles, es obligatorio su registro.

**Azimut magnético:** Azimut magnético medido con brújula desde el objeto hasta el punto geodésico.

**Distancia (m):** Longitud que existe entre el punto geodésico y el objeto tomado como referencia.

**Observaciones:** Efectúe las que haya lugar y que sean significativas para la ubicación o acceso al punto. Registre

**la fecha en la que se encuentra el punto movido o destruido.**

**Describió: Nombre del comisionado que exploró el punto.**

**13.4. Anexo D. Hoja de campo para observaciones GNSS.**

| HOJA DE CAMPO<br>PARA OBSERVACIONES GNSS                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |      |         |                                                                                 |                            | FECHA<br>AAAA-MM-DD                                                                      |                                                                                                                                       |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------|---------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| DEPARTAMENTO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |      |         |                                                                                 |                            | MUNICIPIO:                                                                               |                                                                                                                                       |            |
| PREDIO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |      |         |                                                                                 |                            | PUNTO:                                                                                   |                                                                                                                                       |            |
| TIPO DE LEVANTAMIENTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |      |         |                                                                                 |                            | TIPO DE PUNTO                                                                            |                                                                                                                                       |            |
| ESTÁTICO <input type="checkbox"/> ESTÁTICO RÁPIDO <input type="checkbox"/> CINEMÁTICO <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                         |            |      |         |                                                                                 |                            | Punto Geodésico <input type="checkbox"/> Punto Topográfico Base <input type="checkbox"/> |                                                                                                                                       |            |
| EQUIPO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |      |         |                                                                                 |                            | OPERADOR                                                                                 |                                                                                                                                       |            |
| RECEPTOR    Marca    Modelo    Serial<br><div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px;"></div> </div> |            |      |         |                                                                                 |                            | Nombre _____                                                                             |                                                                                                                                       |            |
| ANTENA <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px;"></div> </div>                                   |            |      |         |                                                                                 |                            |                                                                                          |                                                                                                                                       |            |
| REGISTRO DE FUNCIONAMIENTO EN CAMPO                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |      |         |                                                                                 |                            | MEDICIÓN DE LA ALTURA                                                                    |                                                                                                                                       |            |
| HORA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | No. EPOCAS | GOOP | MEMORIA | BATERÍAS (%)                                                                    |                            |                                                                                          | Tripode:<br>Inicio _____ m<br>Final _____ m<br>    |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |      |         | A                                                                               | B                          | EXT                                                                                      |                                                                                                                                       |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |      |         |                                                                                 |                            |                                                                                          | Bastón:<br>Inicio _____ m<br>Final _____ m<br>    |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |      |         |                                                                                 |                            |                                                                                          |                                                                                                                                       |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |      |         |                                                                                 |                            |                                                                                          |                                                                                                                                       |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |      |         |                                                                                 |                            |                                                                                          | Pilastra:<br>Inicio _____ m<br>Final _____ m<br> |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |      |         |                                                                                 |                            |                                                                                          |                                                                                                                                       |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |      |         |                                                                                 |                            |                                                                                          |                                                                                                                                       |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |      |         |                                                                                 |                            |                                                                                          | Otro:<br>Inicio _____ m<br>Final _____ m                                                                                              |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |      |         |                                                                                 |                            |                                                                                          |                                                                                                                                       |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |      |         |                                                                                 |                            |                                                                                          |                                                                                                                                       |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |      |         |                                                                                 |                            |                                                                                          | TIPO DE MEDICIÓN                                                                                                                      |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |      |         |                                                                                 |                            |                                                                                          | Inclínada <input type="checkbox"/> Vertical <input type="checkbox"/> Vertical GHM007 <input type="checkbox"/>                         |            |
| POSICIÓN NAVEGADA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |      |         | LATITUD                                                                         |                            | LONGITUD (W)                                                                             |                                                                                                                                       | ALTURA (m) |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |      |         | Inicial    °    '    "    N <input type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/> | °    '    "    °    '    " | °    '    "                                                                              |                                                                                                                                       |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |      |         | Final    °    '    "    N <input type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/>   | °    '    "    °    '    " | °    '    "                                                                              |                                                                                                                                       |            |
| OBSERVACIONES:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |      |         |                                                                                 |                            |                                                                                          |                                                                                                                                       |            |

## **Figura 4. Formato hoja de campo para observaciones GNSS.**

### **Instrucciones de diligenciamiento para formato hoja de campo para observaciones GNSS**

Deberá ser diligenciado por el servidor público que realice las labores de ocupación del punto en el sitio, con el objeto de registrar el tipo de levantamiento, equipo y funcionamiento en el momento de la ocupación del punto.

**Fecha:** Registre la fecha AAAA-MM-DD en la que fue posicionado el punto con equipo GPS. Marque con X el tipo de levantamiento según se esté ejecutando: estático, estático rápido o cinemático.

**Punto:** Registre la nomenclatura del punto posicionado. Si se trata de un punto geodésico registre la nomenclatura estampada en la placa.

Marque con X el tipo de punto según se esté ejecutando.

### **Información del equipo utilizado**

**Marca del receptor:** Registre la marca del receptor GPS.

**Serial del receptor:** Registre el serial del receptor GPS.

**Modelo de la antena:** Registre el modelo de la antena GPS.

**Operador:** Escriba los nombres y apellidos del personal que diligencia el formato y opera el equipo.

**Modelo del receptor:** Registre el modelo del receptor GPS.

**Marca de la antena:** Registre la marca de la antena GPS.

**Serial de la antena: Registre el serial de la antena GPS.**

## **Registro de funcionamiento en campo**

Ingresa la información del trabajo del equipo en las labores de campo, cada determinado número de minutos según lo indique el protocolo de levantamientos GNSS. Se recomienda cada 15 minutos.

**Hora: La hora de chequeo del funcionamiento del equipo, hora local sistema 24 horas.**

**GDOP: Registre el GDOP suministrado por el equipo al momento del chequeo.**

No. de épocas: El número de épocas al momento del chequeo.

**Memoria: Registre el espacio en memoria ocupado por la información en el momento del chequeo.**

## **Medición de la altura**

**Medición de la altura: Seleccione solamente una de las opciones según el tipo de armadura del equipo: trípode, bastón o pilastra, si no corresponde a las anteriores indique en otro la forma seleccionada. Registre la altura del equipo en metros al inicio y al final de posicionamiento, según sea el caso de acuerdo a las especificaciones del equipo.**

**Tipo de medición: Marque con X el tipo de medición del equipo: inclinada o vertical GHM007.**

## **Posición navegada**

Registre las coordenadas geográficas y la altura elipsoidal del punto así:



**Latitud ° : Grados de la latitud navegada.**

**Latitud ´ : Minutos de la latitud navegada.**

**Latitud ´´ : Segundos de la latitud navegada con tres decimales.**

**Longitud ° : Grados de la longitud navegada.**

**Longitud ´ : Minutos de la longitud navegada.**

**Longitud ´´ : Segundos de la longitud navegada con tres decimales.**

**N - S: Marque con una X el campo seleccionado según la dirección de la latitud (N o S).**

En observaciones: Efectúe los comentarios pertinentes sobre el posicionamiento del punto con el equipo.

**Altura elipsoidal: Registre la altura elipsoidal suministrada por el equipo con dos decimales.**

**Nota:** No diligencie los campos del registro de funcionamiento en campo y posición navegada, si el equipo no posee *display*, solo diligencie hora de inicio y finalización del rastreo.

**13.5. Anexo E. Cartera de campo para levantamientos topográficos por métodos GNSS.**

| CARTERA DE CAMPO                                                                                                                      |        |        |                                                                                                               | FECHA                                                                             |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--|
| Levantamientos Topográficos por Método GNSS                                                                                           |        |        |                                                                                                               | AAAA-MM-DD                                                                        |  |
| DEPARTAMENTO:                                                                                                                         |        |        | MUNICIPIO:                                                                                                    |                                                                                   |  |
| PREDIO:                                                                                                                               |        |        | PUNTO TOPOGRÁFICO BASE:                                                                                       |                                                                                   |  |
| TIPO DE LEVANTAMIENTO                                                                                                                 |        |        | DATOS PUNTO TOPOGRÁFICO BASE                                                                                  |                                                                                   |  |
| ESTÁTICO <input type="checkbox"/> ESTÁTICO RÁPIDO <input type="checkbox"/>                                                            |        |        | Marca:      Modelo:      Serial:                                                                              |                                                                                   |  |
| OPERADOR                                                                                                                              |        |        | MEDICIÓN DE LA ALTURA                                                                                         |                                                                                   |  |
|                                                                                                                                       |        |        | Tripode <input type="checkbox"/> Bastón <input type="checkbox"/> Altura: _____                                |                                                                                   |  |
| DATOS PUNTOS LEVANTAMIENTO                                                                                                            |        |        | TIPO DE MEDICIÓN                                                                                              |                                                                                   |  |
| Marca:      Modelo:      Serial:                                                                                                      |        |        | Inclínada <input type="checkbox"/> Vertical <input type="checkbox"/> Vertical GHM007 <input type="checkbox"/> |                                                                                   |  |
| Tripode <input type="checkbox"/> Bastón <input type="checkbox"/> Inclínada <input type="checkbox"/> Vertical <input type="checkbox"/> |        |        | HORA INICIO:      HORA FINAL:                                                                                 |                                                                                   |  |
| PUNTO                                                                                                                                 | ALTURA | TIEMPO | OBSERVACIÓN                                                                                                   | CROQUIS                                                                           |  |
|                                                                                                                                       |        |        |                                                                                                               |  |  |
|                                                                                                                                       |        |        |                                                                                                               |                                                                                   |  |
|                                                                                                                                       |        |        |                                                                                                               |                                                                                   |  |
|                                                                                                                                       |        |        |                                                                                                               |                                                                                   |  |
|                                                                                                                                       |        |        |                                                                                                               |                                                                                   |  |
|                                                                                                                                       |        |        |                                                                                                               |                                                                                   |  |
|                                                                                                                                       |        |        |                                                                                                               |                                                                                   |  |
|                                                                                                                                       |        |        |                                                                                                               |                                                                                   |  |
|                                                                                                                                       |        |        |                                                                                                               |                                                                                   |  |
|                                                                                                                                       |        |        |                                                                                                               |                                                                                   |  |
|                                                                                                                                       |        |        |                                                                                                               |                                                                                   |  |
|                                                                                                                                       |        |        |                                                                                                               |                                                                                   |  |
|                                                                                                                                       |        |        |                                                                                                               |                                                                                   |  |
|                                                                                                                                       |        |        |                                                                                                               |                                                                                   |  |
|                                                                                                                                       |        |        |                                                                                                               |                                                                                   |  |
|                                                                                                                                       |        |        |                                                                                                               |                                                                                   |  |
|                                                                                                                                       |        |        |                                                                                                               |                                                                                   |  |
|                                                                                                                                       |        |        |                                                                                                               |                                                                                   |  |
|                                                                                                                                       |        |        |                                                                                                               |                                                                                   |  |
| OBSERVACIONES:                                                                                                                        |        |        |                                                                                                               |                                                                                   |  |

**Figura 5. Formato cartera de campo levantamientos topográficos por métodos GNSS**

### **13.6. Anexo F. Cartera de campo para levantamientos topográficos por métodos ópticos.**



## **Figura 6. Formato cartera de campo para levantamientos topográficos por métodos ópticos.**

### **14. Referencias.**

Codazzi, I. G. (2005). *Adopción Sistema de Referencia Geodésico MAGNA-SIRGAS para Colombia*. Bogotá: Resolución 68 de 2005.

Codazzi, I. G. (2012). *Manual de Levantamientos Topográficos de Precisión*. Bogotá: IGAC.

Codazzi, I. G. (8002014CE161 29-04-2014). *Especificaciones Técnicas para Levantamientos Planimétricos y/o Topográficos Prediales del Perímetro - Resolución 193 de 2014 “Actualización de Cabida y/o linderos” - Artículo 26 de la Ley 1682 de 2013*. Bogotá: IGAC.

Codazzi, S. d. (Res. Conjunta SNR 1732 e IGAC 221 de feb. 21/2018). Lineamientos y procedimientos para la corrección o aclaración, actualización, rectificación de linderos y área, modificación física e inclusión de área de bienes inmuebles. Bogotá: No Aplica.

Igartua, K. A. (2018). Aseguramiento de la Calidad en el Levantamiento Predial Versión 1.0/Modernización de la Administración de Tierras en Colombia/Agencia de Implementación (*bsf swissphoto*). Bogotá: Embajada de Suiza en Colombia - Cooperación Económica y Desarrollo (SECO).



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
S E D E C E N T R A L



RESOLUCIÓN NÚMERO **620** DE 2008  
(23 Septiembre 2008)

Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados  
dentro del marco de la Ley 388 de 1997

EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO “AGUSTÍN CODAZZI”

En uso de las facultades legales y en especial de las que le confieren los estatutos  
aprobados por el Decreto 2113 de 1992, el Decreto 208 de 2004 y el Decreto 1420 de  
1998.

CONSIDERANDO:

Que es de suma importancia tener procedimientos unificados, claros y actualizados  
para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos especiales puedan  
contar con un marco único para su ejecución.

RESUELVE:

CAPÍTULO I  
DEFINICIONES

**Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que  
busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o  
transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.  
Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para  
llegar a la estimación del valor comercial.

B O G O T Á D . C .





**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 <sub>c</sub> | = | Valor comercial                |
| C <sub>t</sub> | = | Costo total de la construcción |
| D              | = | Depreciación                   |
| V <sub>t</sub> | = | Valor del terreno              |

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se



presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

**Artículo 4º. Método (técnica) residual.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

**Artículo 5º.- Clasificación del suelo.** La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).

**Artículo 6º.- Etapas para elaboración de los avalúos.** Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas:

1. Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.



2. Definir y obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien. Se recomienda especialmente cartografía de la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien.
3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el 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 que la zona o el predio cuente con servicios complementarios (Teléfono, gas, alumbrado público) estos deben ser tenidos en cuenta.
5. En cuanto a las vías públicas, además de establecer la existencia y sus características, es necesario tener en cuenta el estado de las mismas. Como elemento complementario es importante analizar la prestación del servicio de transporte. En el análisis de las vías inmediatas y adyacentes, debe tenerse en cuenta: Tipo de vía, características y el estado en que se encuentran.

**Parágrafo.-** Para una mejor identificación física de los predios, se recomienda la consulta de las Zonas Homogéneas Físicas que determina la entidad catastral, las cuales suministran en forma integrada información del valor potencial, la pendiente, el clima, las vías, disponibilidad de aguas superficiales, uso del suelo, en la zona rural. La pendiente, uso del suelo y de las construcciones, servicios públicos domiciliarios, vías y tipología de las construcciones dedicadas a la vivienda en las zonas urbanas.



El tamaño y la forma del predio. Cuando la norma de uso defina tamaño mínimo para adelantar construcciones es indispensable comparar dichos parámetros legales con el del predio para determinar el precio.

Es necesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia de usos en la zona permitidos por la norma urbanística.

En cuanto a la forma, sin pretender que exista una forma óptima, la que tenga el predio puede influir en la determinación del precio unitario, por ejemplo predios con frentes muy estrechos sobre la vía tienen un impacto negativo sobre el precio unitario.

Uso. Es indispensable tener en cuenta el uso que se le esté dando al bien para compararlo con el legalmente autorizado por las normas urbanísticas, pues cuando el uso no corresponda al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

**Artículo 8º.- Identificación legal.** En el aspecto legal se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que pesen sobre los inmuebles y para lo cual es necesario verificar que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre inscrita tal afectación, teniendo en cuenta lo prescrito en el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, así como a los plazos de validez de la afectación. En caso de no estar inscrita la afectación, se considera inexistente para efectos del avalúo.

Cuando el bien objeto de avalúo haga referencia a construcciones, instalaciones y anexos, es necesario tener en cuenta los materiales que la conforman y el estado de conservación en que se encuentran, además de su edad.

Cuando existan servidumbres aparentes y continuas sobre el bien deberán tenerse en cuenta en el avalúo y dejar constancia de esta situación.

**Parágrafo.-** Es necesario que el perito establezca si existe pago de la servidumbre para ser descontado del valor final o por el contrario manifestar el hecho.

**Artículo 9º.- Consulta a expertos evaluadores o encuestas.** Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas



son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito 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 que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

## CAPÍTULO II APLICACIÓN DE LOS MÉTODOS

**Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado.** Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

**Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores.** Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.



Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tomada en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

**Artículo 12.-** Cuando se trate de avaluar un lote cuya forma es irregular respecto de los lotes investigados, este valor debe ser ajustado para el bien objeto de valoración, utilizando fórmulas o sistemas adecuados, como los que se presentan en Capítulo VII - De las fórmulas Estadísticas de la presente Resolución: valor final de terreno por influencia de forma

**Artículo 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 requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble.

Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Parágrafo 1.-Este método se debe usar en caso que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo 2.-Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.

**Artículo 14º.- Método (técnica) residual.** En desarrollo de este método (técnica) se debe tener en cuenta:

Para el calculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga.

El costo total es la suma del costo de urbanismo asociado al proyecto y/o plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado.

El costo de urbanismo se establece como la suma de los costos para habilitar el suelo a usos específicos e incluye las cargas asociadas a su desarrollo.

La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre el predio se plantee, teniendo en cuenta las condiciones de renta fija presentes en el momento del calculo, así como la tasa interna de retorno y que el valor presente de este proyecto sea como mínimo igual a cero.



El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción.

Cuando se requiera presentar en el 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 formula:

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

En donde:

|      |                                                                                     |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| % AU | Porcentaje área útil.                                                               |
| Vtu  | Valor del terreno urbanizado                                                        |
| g    | Ganancia por la acción de urbanizar.                                                |
| Cu   | Costos de urbanismo.<br>(Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra) |

Parágrafo 1.-Por porcentaje de área útil se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a plan parcial; al tenor de lo establecido en el Decreto 2181 de 2006.

Parágrafo 2.-Es necesario tener en cuenta que las obras de urbanismo guarden relación con el tipo de proyecto que la norma determine.

**Artículo 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. 17º.-** El método de capitalización de ingresos para aplicarlo a cultivos deberá referirse a ingresos netos del cálculo de flujo de caja, traídos a valor presente. Debe mejorarse, haciendo claridad respecto a la inversión o costo de instalación y los costos de mantenimiento del cultivo de su etapa improductiva, lo mismo que al arrendamiento.

### CAPÍTULO III PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS

**Artículo 18º.- Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal.** El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse en dos sentidos:



1. Conformidad del régimen de propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bienes comunes, así se hayan establecido como área privada.
2. La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal.
3. Cuando el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbres, o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que aun cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.
4. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo.

**Artículo 19º.- Avalúos de bienes no sometidos al régimen de Propiedad Horizontal.** Cuando el bien no esté sometido al régimen de propiedad horizontal, pero por su uso y conformación se asimile, ya sean a oficinas, locales o unidades independientes, como apartamentos y demás, si la investigación se realizó para bienes que sí están sometidos a régimen de propiedad horizontal, es necesario que para la correcta liquidación se realice la siguiente operación:

$$\begin{aligned} V.T. &= (A.P.) * (V.U.P) \\ A.P. &= A.T.C. - A.C. \end{aligned}$$

En donde:

|         |                             |
|---------|-----------------------------|
| V. T.   | Valor Total de la propiedad |
| A.P.    | Área Privada                |
| A.T.C.  | Área Total Construída       |
| A.C.    | Áreas Comunes               |
| V.U. P. | Valor unitario Privado      |





Si los garajes o parqueaderos tienen servidumbre, los precios no podrán asimilarse a los que no tienen esta restricción.

Los valores unitarios investigados ya incluyen el valor del terreno, por lo tanto el resultado obtenido (V.T.) corresponde al valor comercial de todo el inmueble por lo cual no debe agregarse el valor del terreno.

**Artículo 20.-Procedimiento en caso de solicitudes de vivienda de Interés Social (VIS).** Cuando se requiera realizar avalúos destinados para que la autoridad competente establezca si una vivienda o grupo de viviendas tienen el carácter de vivienda de Interés Social deberá adoptarse el siguiente procedimiento:

1. Para el avalúo de la construcción: El perito podrá seleccionar una muestra tomando como base el archivo catastral del barrio, urbanización o zona, que incluya calificaciones de construcciones mínimas, medias y máximas, con una cobertura espacial representativa y donde se incorporen predios con grandes áreas de construcción.

Con las fichas catastrales de los predios seleccionados deberá realizar un recorrido y una comprobación de las calificaciones. Dentro del recorrido deberá complementar la muestra visitando aquellas viviendas que tengan las mejores características constructivas y procederá a calificarlas con el mismo formulario que se empleó para las otras. En estos casos es necesario que se tome como mínimo la información del nombre del propietario, ocupante o poseedor, dirección y número predial, con la cual podrá verificar en la oficina de catastro sus inscripciones.

Una vez se verifiquen las calificaciones de las construcciones procederá a realizar el avalúo comercial de los predios de la muestra. Para que la muestra tenga significancia estadística ésta debe tener un mínimo de 15 datos, pero el número de puntos de investigación debe aumentarse en la medida que el universo a avaluar sea numeroso. Con esta muestra deberá proceder a realizar el cálculo de las ecuaciones (ver Capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas) y seleccionar la que mejor se ajuste al comportamiento de los precios del barrio o zona. Se debe tener en cuenta que la variable dependiente es el precio por metro cuadrado y la independiente es la calificación.

Con la ecuación seleccionada se estimarán unos avalúos incluidos en la muestra multiplicando las áreas de cada predio por el valor encontrado en la



ecuación, con el fin de constatar los resultados obtenidos. Finalmente se liquidan los predios de todo el barrio o urbanización.

Cuando el barrio o zona no tenga formación catastral en la cual apoyarse se deberá visitar y calificar cada uno de los predios objeto de avalúo.

2. Para el avalúo del terreno: Para la realización del avalúo del terreno se podrá tomar como referencia las zonas homogéneas físicas que se encuentran vigentes en el municipio si éstas tienen menos de dos (2) años. En caso de que las zonas tengan una antigüedad superior se tendrán en cuenta, pero se requiere que en el proceso se realice la actualización de las variables y en consecuencia se ajusten las zonas.

El procedimiento para estimar los valores de los avalúos previstos en el numeral 3o. del artículo 3o. del Decreto 540 de 1998 en aplicación de la Ley 1001 de 2005, es el siguiente:

Se deben investigar lotes de terreno en los cuales no existan construcciones.

En cada zona se deberá realizar investigación para un mínimo de tres lotes, número que debe ampliarse en función del área de la zona, número de predios, u otras características que den indicación que tres (3) son insuficientes. Si la media aritmética presenta una dispersión mayor al 7,5%, es necesario entrar a reforzar la investigación incluyendo nuevos puntos de muestra. Si la dispersión continúa, la zona física debe dividirse y generar dos o más zonas geoeconómicas.

Cuando en el programa de titulación se estén empleando los planos autorizados en el Decreto 2157 de 1995, la liquidación de los avalúos del terreno debe hacerse con el área reportada en el respectivo plano.

**Artículo 21º.- Cálculo del valor de la compensación debida por la afectación a causa de una obra pública.** La forma para calcular este valor será:

1. Estímese el valor comercial del bien antes de la afectación.
2. Tómese como base dicho valor y estime el rendimiento financiero, con la tasa de interés bancaria corriente certificada por la Superintendencia Financiera de



- Colombia existente en el momento de la afectación, el cual se multiplicará por el número de meses que dure la afectación.
3. Si el bien es susceptible de producir renta (independientemente que lo esté utilizando el propietario) dicho canon mensual multiplicado por el número de meses que dure la afectación, podrá tomarse como el valor de compensación durante el tiempo de afectación. Para su estimación deberán tomarse los valores de arrendamientos de bienes comparables que existan en el entorno.
  4. Si la estimación de dicho valor se hace a “posteriori” independiente que se vaya a adquirir o no el predio; el valor de la compensación será calculado de la siguiente manera: Se calcula el avalúo comercial que tenía el bien en el momento de aplicarse la afectación legalmente y con base en dicho valor se calcula el rendimiento financiero, tomando la tasa de interés bancario menos lo que corresponda al IPC del período que estuvo afectado, siempre y cuando el bien siga en cabeza del propietario. (Ver Capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas).

Para estimar el monto de la compensación de las rentas o ingresos que se dejan de percibir por una limitación temporal o definitiva (numeral 6° del artículo 21, decreto 1420 de 1998) se deberán tener en cuenta:

- Las declaraciones para efectos tributarios.
- El balance contable que se presente para la Cámara de Comercio.

En caso de que la empresa no esté obligada a presentar ninguna de las anteriores, deberá probar la utilidad neta del negocio de por lo menos los seis meses anteriores, mediante un estado de pérdidas y ganancias mensual firmado por un contador público titulado, con matrícula profesional vigente.

Esta utilidad neta mensual debe multiplicarse por los meses que se hayan establecido como período de compensación.

Si en el plan de ordenamiento o decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas se autorizan acciones generadoras de plusvalía en la zona y en ella existen afectaciones en razón del plan vial u otras obras públicas, es necesario tener en cuenta lo establecido en el artículo 78 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, en lo que se refiere a las áreas.



**Artículo 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 2 del artículo 2 del Decreto 1337 de 2002 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

**Artículo 23.-Valoración de predios en áreas de renovación urbana.** La valoración de predios en áreas de renovación urbana que no cuenten con plan parcial o la norma específica para su desarrollo, se hará con base en las normas urbanísticas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial se deberá emplear el método de renta y/o de mercado únicamente.

**Artículo 24.-Valoración de predios incluidos en las áreas de expansión urbana.** La valoración de predios en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial, se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2 del artículo 29 del Decreto 2181 del 2006, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de tierra rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.



## CAPÍTULO IV CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

**Artículo 25º.- Cálculo del efecto plusvalía resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano.** Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:

1. El precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, se determinará teniendo en cuenta las condiciones jurídicas, físicas y económicas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial deberá emplearse el método de mercado y/o de renta. Este valor se denominará precio de referencia ( $P_1$ ).
2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas como equivalente al precio por m<sup>2</sup> de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este valor se determinará haciendo uso del método (técnica) residual y el método de comparación o de mercado. Este valor se denominará nuevo precio de referencia ( $P_2$ ).
3. El mayor valor generado por m<sup>2</sup>, se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia ( $P_2$ ) y el precio comercial antes de la acción urbanística ( $P_1$ ), ajustado a valor presente aplicando el IPC a la fecha de adopción del plan parcial o de las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias.
4. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

**Artículo 26º.- Cálculo del efecto plusvalía resultado del cambio de uso.** Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:



1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, utilizando cualquiera de los métodos valuatorios previstos en la presente Resolución. Este valor se denominará precio de referencia ( $P_1$ ).
2. Se determinará el nuevo precio comercial en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Para ello, se utilizará el método de comparación o mercado y/o (técnica) residual. Este precio se denominará nuevo precio de referencia ( $P_2$ ).
3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia ( $P_2$ ) y el precio comercial antes de la acción urbanística ( $P_1$ ).
4. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

Parágrafo 1.- Si no existiere norma anterior que determinara los usos del suelo en la zona o sub-zona beneficiaria, se deberá tener en cuenta el uso predominante en la zona homogénea física correspondiente de conformidad con lo previsto en el parágrafo 3 del artículo 4 del Decreto 1788 de 2004.

Si existe norma, pero a pesar de ello se presenta un uso más rentable, el avalúo de la zona en las condiciones anteriores de que habla la ley debe hacerse según la norma legal y no bajo la condición de hecho.

Parágrafo 2.- Para el avalúo de referencia deberá buscarse dentro del municipio una zona que presente características similares a las que se establecen en la acción urbanística, especialmente en cuanto al uso y realizar la investigación de mercado en ellas, para establecer el probable precio que adquirirá la tierra por causa de la nueva autorización de uso y que deberá entenderse como el precio de referencia.





Para este caso como en el anterior, las zonas homogéneas físicas elaboradas para efectos catastrales se utilizarán según lo dispuesto en el párrafo 2 del artículo 6 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 388 de 1997.

**Parágrafo.-** Cuando en el plan de ordenamiento territorial se determine el paso de suelo rural directamente a suelo urbano se deberá emplear el mismo método planteado en el artículo 25 de la presente Resolución.

## CAPÍTULO V OTRAS DISPOSICIONES

**Artículo 28°.- Avalúo de áreas de cesión.** Cuando sea necesario avaluar las áreas de cesión, para efectos de compensación, según lo autorizado en el artículo 7° de la Ley 9a. de 1989, el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre en bruto.

**Artículo 29°.- Avalúos en las zonas rurales.** Los métodos enunciados anteriormente también se aplican en la zona rural pero es necesario tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas rurales:

- Clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud.



- Fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ellas, en forma permanente o transitoria.
- Vías internas y de acceso.
- Topografía.
- Clima, temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual.
- Posibilidades de adecuación.
- Cultivos: tipo, variedad densidad de siembra, edad, estado fitosanitario, y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si éste es de carácter comercial cultivado o protector.

Parágrafo.- Para una mejor estimación del valor de los cultivos es necesario que exista un inventario técnico del cultivo. Cuando se trate de bosques se debe solicitar a la entidad interesada que suministre un inventario forestal, para una correcta valoración.

**Artículo 30º.-** Además de los aspectos planteados a nivel general de los métodos, en los avalúos de bienes en las zonas rurales deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

En la zona rural deberá registrarse la distancia en kilómetros desde la cabecera municipal hasta el sitio de acceso al bien, señalando la vía sobre la cual se hace el recorrido. En los casos en que se requiera más de un medio de transporte, deberán relacionarse las distancias en cada una de ellos.

En la zona rural deberán consultarse los estudios de suelos para conocer las condiciones agronómicas, que faciliten o impidan los cultivos. Al respecto debe conocerse el número de cosechas anuales.

En cuanto al agua deben tenerse en cuenta los requerimientos mínimos del cultivo y las características de las adecuaciones que se hayan introducido al terreno, tales como canales de riego y drenaje y la disponibilidad efectiva de aguas. Adicionalmente,



deben estudiarse las condiciones de encharcamiento o inundación a que estén sujetos los bienes.

**Artículo 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 que no estén incluidas para su avalúo podrá emplearse el método de costo de reposición, o el precio de mercado que tiene una construcción similar, en la cabecera municipal respectiva.

Cuando en el avalúo de bienes rurales se deban incluir cultivos su valoración debe hacerse teniendo en cuenta el valor presente de la producción futura, descontando los costos de mantenimiento y explotación del mismo. (Flujo de caja neto).

Parágrafo 1.- Con el objeto de descontar el efecto que pueda tener el mayor o menor tamaño de los predios en la muestra seleccionada deben ser de áreas equivalentes.

Parágrafo 2.- Si el bien objeto de avalúo incluye construcciones, es necesario en las encuestas, determinar si el valor dado por los entrevistados también las incluyen.

**Artículo 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



avaluarse pero que tiene un valor de uso y en consecuencia tiene un precio. En tal caso no podrá estimarse por menos del valor de salvamento.

## CAPÍTULO VI DE LA CONTROVERSIA DE LOS AVALÚOS.

**Artículo 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 perito 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:



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

---

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

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

$$Y^* = a + b X$$



2. Parábola de segundo grado

$$Y^* = a + b X + c X^2$$

3. Función Potencial

$$Y^* = A X^b$$

4. Función exponencial

$$Y^* = AB^x$$

6. Valor presente

$$VP = \frac{VF}{(1 + i)^n}$$

En donde:

VP = valor presente

VF = valor futuro, o valor de la suma de los flujos netos de caja del periodo total.

i = interés

n = número de períodos trimestrales, semestrales o anuales.

7. Valor de la compensación (“a posteriori”)

$$VC = \{A * (1 + i)^n\} - A$$

En donde:

VC = valor a compensar.

A = avalúo

i = interés neto



n = número de períodos  
\* = multiplicación.

## 8. Capitalización

Estimación del precio utilizando la renta o arrendamiento de inmuebles. Para este fin se puede utilizar la siguiente expresión que formaliza la relación:

$$A = \frac{r}{i}$$

En donde:

A = avalúo  
r = arriendo  
i = tasa de interés aplicable.

## 9. Depreciación

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

|            |                                       |
|------------|---------------------------------------|
| Clase 1:   | $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$  |
| Clase 1.5: | $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$  |
| Clase 2:   | $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$  |
| Clase 2.5: | $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$  |
| Clase 3:   | $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$ |
| Clase 3.5: | $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$ |
| Clase 4:   | $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$ |
| Clase 4.5  | $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$ |



Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5

Además:

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

$$A = V_n - (V_n * Y) + V_t$$

En donde:

A = avalúo del bien

$V_n$  = valor nuevo de la construcción.



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

$V_t$  = valor del terreno.

Y = valor porcentual a descontar.

\* = multiplicación.

**TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 1)**  
**DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A**  
**NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.**

| Edad en<br>% de la<br>vida | CLASES |       |       |       |       |       |       |       |        |
|----------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
|                            | 1      | 1,50  | 2     | 2,50  | 3     | 3,50  | 4     | 4,50  | 5      |
| 0                          | 0,00   | 0,05  | 2,50  | 8,05  | 18,10 | 33,20 | 51,60 | 75,10 | 100,00 |
| 1                          | 0,50   | 0,55  | 3,01  | 8,55  | 18,51 | 33,54 | 52,84 | 75,32 | 100,00 |
| 2                          | 1,02   | 1,05  | 3,51  | 9,03  | 18,94 | 33,89 | 53,09 | 75,45 | 100,00 |
| 3                          | 1,54   | 1,57  | 4,03  | 9,51  | 19,37 | 34,23 | 53,34 | 75,58 | 100,00 |
| 4                          | 2,08   | 2,11  | 4,55  | 10,00 | 19,80 | 34,59 | 53,59 | 75,71 | 100,00 |
| 5                          | 2,62   | 2,65  | 5,08  | 10,50 | 20,25 | 34,95 | 53,94 | 75,85 | 100,00 |
| 6                          | 3,10   | 3,21  | 5,62  | 11,01 | 20,70 | 35,32 | 54,11 | 75,99 | 100,00 |
| 7                          | 3,74   | 3,77  | 6,17  | 11,53 | 21,17 | 35,70 | 54,38 | 76,13 | 100,00 |
| 8                          | 4,32   | 4,35  | 6,73  | 12,06 | 21,64 | 36,09 | 54,65 | 76,27 | 100,00 |
| 9                          | 4,90   | 4,93  | 7,30  | 12,60 | 22,12 | 36,43 | 54,93 | 76,41 | 100,00 |
| 10                         | 5,50   | 5,53  | 7,88  | 13,15 | 22,60 | 36,87 | 55,21 | 76,56 | 100,00 |
| 11                         | 6,10   | 6,13  | 8,47  | 13,70 | 23,10 | 37,27 | 55,49 | 76,71 | 100,00 |
| 12                         | 6,72   | 6,75  | 9,07  | 14,27 | 23,61 | 37,68 | 55,78 | 76,86 | 100,00 |
| 13                         | 7,34   | 7,37  | 9,88  | 14,84 | 24,12 | 38,10 | 56,08 | 77,02 | 100,00 |
| 14                         | 7,99   | 8,00  | 10,30 | 15,42 | 24,53 | 38,51 | 56,38 | 77,18 | 100,00 |
| 15                         | 8,62   | 8,65  | 10,93 | 16,02 | 25,16 | 38,95 | 56,69 | 77,34 | 100,00 |
| 16                         | 9,29   | 9,30  | 11,57 | 16,62 | 25,70 | 39,39 | 57,00 | 77,50 | 100,00 |
| 17                         | 9,94   | 9,97  | 12,22 | 17,23 | 26,25 | 39,84 | 57,31 | 77,66 | 100,00 |
| 18                         | 10,62  | 10,64 | 12,87 | 17,85 | 26,80 | 40,29 | 57,63 | 77,83 | 100,00 |
| 19                         | 11,30  | 11,33 | 13,54 | 18,48 | 27,36 | 40,75 | 57,96 | 78,00 | 100,00 |
| 20                         | 12,00  | 12,01 | 14,22 | 19,12 | 27,93 | 41,22 | 58,29 | 78,17 | 100,00 |
| 21                         | 12,70  | 12,73 | 14,91 | 19,77 | 28,51 | 41,69 | 58,62 | 78,35 | 100,00 |
| 22                         | 13,42  | 13,44 | 15,60 | 20,42 | 29,09 | 42,16 | 58,96 | 78,53 | 100,00 |



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

|    |       |       |       |       |       |       |       |       |        |
|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 23 | 14,14 | 14,17 | 16,31 | 21,09 | 29,68 | 42,85 | 59,30 | 78,71 | 100,00 |
| 24 | 14,92 | 14,90 | 17,03 | 21,77 | 30,28 | 43,14 | 59,85 | 78,89 | 100,00 |
| 25 | 15,62 | 15,65 | 17,75 | 22,45 | 30,89 | 43,64 | 60,00 | 79,07 | 100,00 |
| 26 | 16,33 | 16,40 | 18,49 | 23,14 | 31,51 | 44,14 | 60,36 | 79,26 | 100,00 |
| 27 | 17,14 | 17,17 | 19,23 | 23,85 | 32,14 | 44,65 | 60,72 | 79,45 | 100,00 |
| 28 | 17,92 | 17,95 | 19,99 | 24,56 | 32,78 | 45,17 | 61,09 | 79,64 | 100,00 |
| 29 | 18,70 | 18,73 | 20,75 | 25,28 | 33,42 | 45,69 | 61,46 | 79,84 | 100,00 |
| 30 | 19,50 | 19,52 | 21,53 | 26,01 | 34,07 | 46,22 | 61,84 | 80,04 | 100,00 |

**TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 2)**  
**DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A**  
**NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.**

| Edad en<br>% de la<br>vida | CLASES |       |       |       |       |       |       |       |        |
|----------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
|                            | 1      | 1,50  | 2     | 2,50  | 3     | 3,50  | 4     | 4,50  | 5      |
| 31                         | 20,30  | 20,33 | 22,31 | 26,75 | 34,73 | 46,76 | 62,22 | 80,24 | 100,00 |
| 32                         | 21,12  | 21,15 | 23,11 | 27,50 | 35,40 | 47,31 | 62,61 | 80,44 | 100,00 |
| 33                         | 21,94  | 21,97 | 23,90 | 28,26 | 36,07 | 47,86 | 63,00 | 80,64 | 100,00 |
| 34                         | 22,78  | 22,80 | 24,73 | 29,03 | 36,76 | 48,42 | 63,40 | 80,85 | 100,00 |
| 35                         | 23,62  | 23,64 | 25,55 | 29,80 | 37,45 | 48,98 | 63,80 | 81,06 | 100,00 |
| 36                         | 24,48  | 24,50 | 26,38 | 30,59 | 38,15 | 49,55 | 64,20 | 81,27 | 100,00 |
| 37                         | 25,34  | 25,34 | 27,23 | 31,38 | 38,86 | 50,13 | 64,61 | 81,48 | 100,00 |
| 38                         | 26,22  | 26,24 | 28,08 | 32,19 | 39,57 | 50,71 | 65,03 | 81,70 | 100,00 |
| 39                         | 27,10  | 27,12 | 28,94 | 33,00 | 40,30 | 51,30 | 65,45 | 81,92 | 100,00 |
| 40                         | 28,00  | 28,02 | 29,81 | 33,82 | 41,03 | 51,90 | 65,87 | 82,14 | 100,00 |
| 41                         | 28,90  | 28,92 | 30,70 | 34,66 | 41,77 | 52,51 | 66,30 | 82,37 | 100,00 |
| 42                         | 29,82  | 29,84 | 31,59 | 35,50 | 42,52 | 53,12 | 66,73 | 82,60 | 100,00 |
| 43                         | 30,74  | 30,76 | 32,49 | 36,35 | 43,28 | 53,74 | 67,17 | 82,83 | 100,00 |
| 44                         | 31,68  | 31,70 | 33,40 | 37,21 | 44,05 | 54,36 | 67,61 | 83,06 | 100,00 |
| 45                         | 32,62  | 32,64 | 34,32 | 38,08 | 44,82 | 54,99 | 68,06 | 83,29 | 100,00 |
| 46                         | 33,58  | 33,60 | 35,25 | 38,95 | 45,60 | 55,63 | 68,51 | 83,53 | 100,00 |
| 47                         | 34,54  | 34,56 | 36,19 | 39,84 | 46,39 | 56,23 | 68,97 | 83,77 | 100,00 |
| 48                         | 35,52  | 35,54 | 37,14 | 40,74 | 47,19 | 56,93 | 69,43 | 84,01 | 100,00 |
| 49                         | 36,50  | 36,52 | 38,10 | 41,64 | 48,00 | 57,59 | 69,90 | 84,25 | 100,00 |





Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

|    |       |       |       |       |       |       |       |       |        |
|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 50 | 37,50 | 37,52 | 39,07 | 42,56 | 48,81 | 58,25 | 70,37 | 84,50 | 100,00 |
| 51 | 38,50 | 38,52 | 40,05 | 43,48 | 49,63 | 58,92 | 70,85 | 84,75 | 100,00 |
| 52 | 39,52 | 39,53 | 41,04 | 44,41 | 50,46 | 59,60 | 71,33 | 85,00 | 100,00 |
| 53 | 40,54 | 40,56 | 42,04 | 45,35 | 51,30 | 60,28 | 71,82 | 85,25 | 100,00 |
| 54 | 41,58 | 41,59 | 43,05 | 46,30 | 52,15 | 60,97 | 72,31 | 85,51 | 100,00 |
| 55 | 42,62 | 42,64 | 44,07 | 47,26 | 53,01 | 61,67 | 72,80 | 85,77 | 100,00 |
| 56 | 43,68 | 43,69 | 45,10 | 48,24 | 53,87 | 62,39 | 73,30 | 86,03 | 100,00 |
| 57 | 44,74 | 44,76 | 46,14 | 49,22 | 54,74 | 63,09 | 73,81 | 86,29 | 100,00 |
| 58 | 45,82 | 45,83 | 47,19 | 50,20 | 55,62 | 63,81 | 74,32 | 86,56 | 100,00 |
| 59 | 46,90 | 46,92 | 48,25 | 51,20 | 56,51 | 64,53 | 74,83 | 86,83 | 100,00 |
| 60 | 48,00 | 48,01 | 49,32 | 52,20 | 57,41 | 65,26 | 75,35 | 87,10 | 100,00 |

**TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 3)**  
**DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A**  
**NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.**

| Edad en<br>% de la<br>vida | CLASES |       |       |       |       |       |       |       |        |
|----------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
|                            | 1      | 1,50  | 2     | 2,50  | 3     | 3,50  | 4     | 4,50  | 5      |
| 61                         | 49,10  | 49,12 | 50,39 | 53,22 | 58,32 | 66,00 | 75,87 | 87,38 | 100,00 |
| 62                         | 50,22  | 50,23 | 51,47 | 54,25 | 58,23 | 66,75 | 76,40 | 87,66 | 100,00 |
| 63                         | 51,34  | 51,26 | 52,57 | 55,28 | 60,15 | 67,50 | 76,94 | 87,94 | 100,00 |
| 64                         | 52,48  | 52,49 | 53,68 | 56,32 | 61,08 | 68,26 | 77,48 | 88,22 | 100,00 |
| 65                         | 53,62  | 53,64 | 54,80 | 57,38 | 62,02 | 69,02 | 78,02 | 88,50 | 100,00 |
| 66                         | 54,78  | 54,79 | 55,93 | 58,44 | 62,96 | 69,79 | 78,57 | 88,79 | 100,00 |
| 67                         | 55,94  | 55,95 | 57,06 | 59,51 | 63,92 | 70,57 | 79,12 | 89,08 | 100,00 |
| 68                         | 57,12  | 57,13 | 58,20 | 60,59 | 64,88 | 71,36 | 79,63 | 89,37 | 100,00 |
| 69                         | 58,30  | 58,31 | 59,36 | 61,68 | 65,05 | 72,15 | 80,24 | 89,66 | 100,00 |
| 70                         | 59,50  | 59,51 | 60,52 | 62,78 | 66,83 | 72,95 | 80,80 | 89,96 | 100,00 |
| 71                         | 60,70  | 60,71 | 61,70 | 63,88 | 67,82 | 73,75 | 81,37 | 90,26 | 100,00 |
| 72                         | 61,92  | 61,93 | 62,88 | 65,00 | 68,81 | 74,56 | 81,95 | 90,56 | 100,00 |
| 73                         | 63,14  | 63,15 | 64,08 | 66,13 | 69,81 | 75,38 | 82,53 | 90,85 | 100,00 |
| 74                         | 64,38  | 64,39 | 65,28 | 67,27 | 70,83 | 76,21 | 83,12 | 91,17 | 100,00 |
| 75                         | 65,62  | 65,63 | 66,49 | 68,41 | 71,85 | 77,04 | 83,71 | 91,47 | 100,00 |



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

|    |       |       |       |       |       |       |       |       |        |
|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 76 | 66,88 | 66,89 | 67,71 | 69,57 | 72,87 | 77,88 | 84,30 | 91,78 | 100,00 |
| 77 | 68,14 | 68,15 | 68,95 | 70,73 | 73,91 | 78,72 | 84,90 | 92,10 | 100,00 |
| 78 | 69,42 | 69,43 | 70,19 | 71,90 | 74,95 | 79,57 | 85,50 | 92,42 | 100,00 |
| 79 | 70,70 | 70,71 | 71,44 | 73,08 | 76,01 | 80,43 | 86,11 | 92,74 | 100,00 |
| 80 | 72,00 | 73,00 | 72,71 | 74,28 | 77,07 | 81,30 | 86,73 | 93,00 | 100,00 |
| 81 | 73,30 | 73,31 | 73,98 | 75,48 | 78,14 | 82,17 | 87,35 | 93,38 | 100,00 |
| 82 | 74,62 | 74,82 | 75,26 | 76,07 | 79,21 | 83,05 | 87,97 | 93,70 | 100,00 |
| 83 | 75,94 | 75,95 | 76,56 | 77,89 | 80,30 | 83,93 | 88,60 | 94,03 | 100,00 |
| 84 | 77,48 | 77,28 | 77,85 | 79,12 | 81,39 | 84,82 | 89,23 | 94,36 | 100,00 |
| 85 | 78,62 | 78,63 | 79,16 | 80,35 | 82,49 | 85,72 | 89,87 | 94,70 | 100,00 |
| 86 | 79,98 | 79,98 | 80,48 | 81,60 | 83,60 | 86,63 | 90,51 | 95,04 | 100,00 |
| 87 | 81,34 | 81,35 | 81,82 | 82,85 | 84,72 | 87,54 | 91,16 | 95,38 | 100,00 |
| 88 | 82,72 | 82,73 | 83,16 | 84,12 | 85,85 | 88,46 | 91,81 | 95,72 | 100,00 |
| 89 | 84,10 | 84,11 | 84,51 | 85,39 | 86,93 | 89,38 | 92,47 | 96,05 | 100,00 |
| 90 | 85,50 | 85,50 | 85,87 | 86,67 | 88,12 | 90,31 | 93,13 | 96,40 | 100,00 |

**TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 4)**  
**DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A**  
**NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.**

| Edad en<br>% de la<br>vida | CLASES |        |        |        |        |        |        |        |        |
|----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                            | 1      | 1,50   | 2      | 2,50   | 3      | 3,50   | 4      | 4,50   | 5      |
| 91                         | 86,90  | 86,90  | 87,23  | 87,96  | 89,27  | 91,25  | 93,79  | 96,75  | 100,00 |
| 92                         | 88,32  | 88,32  | 88,61  | 89,26  | 90,43  | 92,20  | 94,46  | 97,10  | 100,00 |
| 93                         | 89,74  | 89,74  | 90,00  | 90,57  | 91,57  | 93,15  | 95,14  | 97,45  | 100,00 |
| 94                         | 91,18  | 91,18  | 91,40  | 91,89  | 92,77  | 94,11  | 95,82  | 97,01  | 100,00 |
| 95                         | 92,62  | 92,62  | 92,81  | 93,22  | 93,96  | 95,07  | 96,50  | 98,17  | 100,00 |
| 96                         | 94,08  | 94,08  | 94,93  | 94,56  | 95,15  | 96,04  | 97,19  | 98,53  | 100,00 |
| 97                         | 95,54  | 95,54  | 95,66  | 95,61  | 95,35  | 97,02  | 97,89  | 98,89  | 100,00 |
| 98                         | 97,02  | 97,02  | 97,10  | 97,26  | 97,56  | 98,01  | 98,59  | 98,26  | 100,00 |
| 99                         | 98,50  | 98,50  | 98,54  | 99,63  | 98,78  | 99,00  | 99,29  | 99,63  | 100,00 |
| 100                        | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |



### 9.1. Depreciación Lineal

$$\begin{aligned} V_f &= P_a - D_t \\ D_t &= D_a * A_u \\ &\quad (P_a - V_s) \\ D_a &= \frac{\quad}{V_u} \end{aligned}$$

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 X Fp X t

CALCULO DE “Fp” – Influencia del fondo:

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

$$\text{Cuando } \Rightarrow Fp = \left( \frac{Ma}{f} \right)^{1/2}$$

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

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

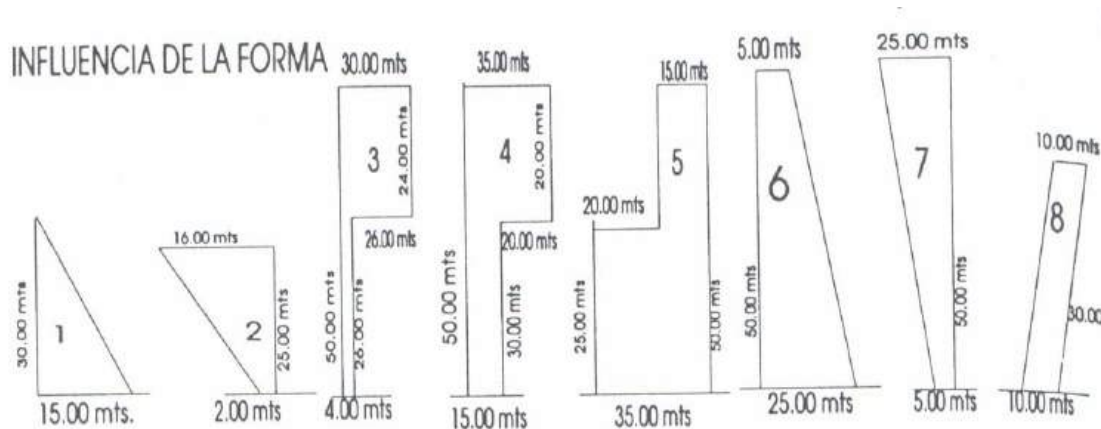
CALCULO DE “t” – influencia del frente:

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

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

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

Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.



**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.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE  
Dada en Bogotá D.C. a 23 de Septiembre del 2008

(Original firmado)  
IVÁN DARÍO GÓMEZ GUZMÁN  
Director General

[Inicio](#)

Artículo ▼

**RESOLUCIÓN 545 DE 2008**

(diciembre 5)

Diario Oficial No. 47.206 de 17 de diciembre de 2008

**INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES**

Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto Nacional de Concesiones y se establecen criterios

**EL GERENTE GENERAL DEL INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES,**

en ejercicio de sus funciones legales y estatutarias y en especial las otorgadas en los artículos 3o y 8o del Decreto 1800 de 2003,

**CONSIDERANDO:**

Que el artículo 1o de la Constitución Política de 1991 define a Colombia como un Estado Social de Derecho, democrático, participativo y pluralista, fundado en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y la prevalencia del interés general;

Que son fines esenciales del Estado, según lo dispone el artículo 2o de la Constitución Política, servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución, así como asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo, por lo que las autoridades de la República están instituidas, entre otras razones, para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares, y en tal sentido la función administrativa debe orientarse hacia el cumplimiento de los cometidos de interés general, sin demérito de los derechos económicos, sociales, culturales y colectivos de todos y cada uno de los asociados, en el compromiso de procurar el bienestar y desarrollo de la calidad de vida de toda la población;

Que al tenor de lo dispuesto en el artículo 4o, la Constitución Política se erige en el ordenamiento colombiano como norma de normas, y a la cual se adhieren, en desarrollo del artículo 93 de la Carta, los tratados y convenios internacionales ratificados por el Congreso, los cuales integran el bloque de constitucionalidad y prevalecen en el orden interno, y en tal sentido es obligación del Estado dar cumplimiento a las preceptivas contenidas tanto en la Declaración Universal de los Derechos Humanos como en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y demás declaraciones y conferencias internacionales en las que Colombia ha participado, las cuales señalan de forma reiterada el derecho a la vivienda como un derecho humano básico, cuya violación niega la posibilidad de una vida digna, razón por la cual es misión del Estado procurar su acceso a todos los ciudadanos en igualdad de condiciones, garantizando la seguridad en la tenencia, bienes y servicios, accesibilidad física y económica, habitabilidad, ubicación, respeto a las tradiciones culturales, libertad frente a posibles desalojos, información, capacitación, participación y libertad de expresión, realojamiento, ambiente saludable, seguridad y privacidad;

Que en el marco del bloque de constitucionalidad establecido en los artículos 4o y 93 de la Constitución Política, la Resolución 2003/17 de la Subcomisión de Promoción y Protección de



los Derechos Humanos de la Organización de las Naciones Unidas (ONU) recomienda a todos los gobiernos que velen por qué “todo desalojo que se considere legal” se lleve a cabo de manera tal que no viole ninguno de los derechos humanos de las personas;

Que el artículo 5o de la Carta, consagra la primacía de los derechos inalienables de la persona y ampara a la familia como institución básica de la sociedad;

Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 13 de la Constitución Política es obligación del Estado adoptar medidas en favor de grupos discriminados o marginados y proteger especialmente a aquellas personas que por su condición económica, física o mental, se encuentren en circunstancia de debilidad manifiesta; en los mismos términos es obligación estatal apoyar de manera especial a la mujer cabeza de familia, según lo dispone el artículo 43, a las personas de la tercera edad, conforme al artículo 46, y a los disminuidos físicos sensoriales y síquicos, artículo 47;

Que es obligación del Estado fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho de todo colombiano a gozar de una vivienda digna, según lo establece el artículo 51 de la Constitución Política;

Que al establecer la prevalencia del interés general sobre el particular, el artículo 58 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo 01 de 1999, previene sobre la obligación de garantizar la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores, mandato desarrollado por la honorable Corte Constitucional para el caso específico de adquisición de predios requeridos por motivo de utilidad pública, mediante Sentencia de Constitucionalidad C1074 de 2002 y reiterado posteriormente mediante Sentencia de Constitucionalidad C-476 de 2007;

Que el artículo 60 de la Carta señala la obligación del Estado de promover, de acuerdo con la ley, el acceso a la propiedad, y el artículo 64 se refiere específicamente al acceso progresivo a la propiedad de la tierra por parte de los trabajadores agrarios, en forma individual o asociativa, con el fin de mejorar el ingreso y calidad de vida de los campesinos; en el mismo sentido, señala el artículo 65 que la producción de alimentos gozará de la especial protección del Estado;

Que de acuerdo con los artículos 1o y 3o de la Ley 99 de 1993, el proceso de desarrollo económico y social del país se debe orientar según los principios universales y del desarrollo sostenible contenidos en la Declaración de Río de Janeiro, entendiendo como desarrollo sostenible el que conduzca al crecimiento económico, a la elevación de la calidad de la vida y al bienestar social, sin agotar la base de recursos naturales renovables en que se sustenta, ni deteriorar el medio ambiente o el derecho de las generaciones futuras a utilizarlo para la satisfacción de sus propias necesidades, y en tal sentido el numeral 14 del mismo artículo 1o obliga al ejercicio de las funciones en materia ambiental, teniendo como base criterios de manejo integral del medio ambiente y su interrelación con los procesos de planificación económica, social y física;

Que dicho principio de interrelación económica, social y física se ve reiterado en la Ley 388 de 1997 al señalar en el numeral 4 del artículo 1o la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes;

Que el artículo 3o de la Ley 388 de 1997 contempla como una de las funciones públicas del ordenamiento del territorio, la de propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo;

Que en desarrollo de las preceptivas constitucionales y legales arriba mencionadas, la Ley 812 de junio 26 de 2003, “por la cual se aprueba el Plan Nacional de Desarrollo 2003-2006, hacia un Estado Comunitario”, incluyó dentro de los objetivos nacionales y sectoriales de la acción estatal señalados en el artículo 1o, el de impulsar el crecimiento económico sostenible y la consolidación de un país de propietarios, que al mismo tiempo vinculara al Estado en el gasto social eficiente y en la protección a los sectores más vulnerables de la sociedad, señalando en el artículo 10 que *“sus mandatos constituirán mecanismos idóneos para su ejecución y suplirán los inexistentes sin necesidad de la expedición de leyes posteriores”*;

Que mediante el Decreto 1800 de 26 de junio de 2003 se creó el Instituto Nacional de Concesiones, con el objeto de planear, estructurar, contratar, ejecutar y administrar los negocios de infraestructura de transporte que se desarrollen con participación del capital privado y en especial las concesiones, en los modos carretero, fluvial, marítimo, férreo y portuario, estableciendo en su artículo 3o como funciones generales, entre otras, la de planear la ejecución de los proyectos con participación de capital privado en infraestructura a cargo de la Nación que hayan sido previamente identificados por el Ministerio de Transporte; unificar los procedimientos de evaluación, preparación de estudios, pliegos, negociación y en general la estructuración de concesiones; elaborar los estudios y adelantar las acciones necesarias para recopilar la información de carácter predial, ambiental y social requerida para una efectiva gestión de los proyectos a su cargo; ejecutar las actividades requeridas para la promoción de los proyectos entre los inversionistas nacionales o extranjeros; y ejercer las potestades y realizar las acciones y actividades necesarias para garantizar la oportuna e idónea ejecución de los contratos a su cargo y para proteger el interés público, de conformidad con la ley;

Que para desarrollar su objeto social, así como garantizar el cumplimiento de los objetivos y programas establecidos en el *“Plan Nacional de Desarrollo 2003-2006, hacia un Estado Comunitario”*, y considerando *“que el desarrollo de los proyectos de concesión requiere que se adelanten actividades de adquisición de terrenos y/o mejoras que conlleven el traslado de la población que habita o realiza actividades económicas en los predios afectados”*, el Instituto Nacional de Concesiones expidió la Resolución 609 de 29 de diciembre de 2005 con el objeto de *“definir los Factores Sociales y establecer sus criterios de aplicación respecto a los procesos de adquisición predial, voluntaria o forzosa (expropiación judicial o administrativa), en desarrollo de los proyectos de concesión de los cuales sea parte el Instituto Nacional de Concesiones”*;

Que la Ley 1151 de 2007, *“por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010, Un Estado Comunitario: Desarrollo para Todos”*, estableció como orientación básica consolidar y continuar las directrices del Plan 2002-2006, pero con particular énfasis y prioridad en dos objetivos fundamentales: Mantener el crecimiento económico y complementarlo con una noción más amplia de desarrollo, que conduzca a soluciones eficaces contra la pobreza y la vulnerabilidad, las asimetrías e insuficiencias en el desarrollo y las limitaciones en el acceso a vivienda propia;

Que la misma Ley 1151 de 2007 modificó la tipología de vivienda de interés social establecida en la Ley 812 de 2003, eliminando las características estructurales de las construcciones como factor determinante de la condición de vulnerabilidad, criterio fundamental para la aplicación del factor de restablecimiento de vivienda digna, cuyo resorte descansa en el mandato constitucional establecido en el artículo 51 de la Carta Magna, según el cual *“todos los colombianos, tienen derecho a una vivienda digna”*;

Que en desarrollo de la gestión social adelantada con posterioridad a la expedición de la Resolución 609 de 29 de diciembre de 2005 y acorde con el objetivo de amplitud de la noción de desarrollo establecido en la Ley 1151 de 2007, se ha evidenciado que los impactos sociales y económicos se causan en muchos casos a unidades sociales que, sin ser objeto del

procedimiento de adquisición predial, ven igualmente menguadas sus condiciones de vida por residir o desarrollar sus actividades productivas en el entorno de ejecución de los proyectos y que los impactos sociales y económicos susceptibles de compensación, no siempre están ligados a condiciones de pobreza, como sucede en el caso de unidades sociales que desarrollan actividades productivas formales, lo que obliga a reconsiderar el concepto de vulnerabilidad para acercarlo a los estándares internacionales ampliamente reconocidos, en constante armonía con la jurisprudencia constitucional; en el mismo sentido, se hace necesario precisar, entre otras, las definiciones relacionadas con el concepto de unidad social y aquellas que se refieren a la relación de esta con el predio en el que habita o desarrolla su actividad productiva, así como aclarar las condiciones, forma, límites, criterios de aplicación y procedimientos de pago de compensaciones socioeconómicas, en procura de lograr condiciones de igualdad conforme a lo establecido en el artículo 13 de la Constitución Política;

Que en virtud de la Resolución 0485 del 7 de noviembre de 2008, expedida por el Gerente General del Instituto Nacional de Concesiones se definieron la Misión, Visión, Política y Objetivos de Calidad de la Entidad, los cuales se comprometen en el propósito institucional de establecer las condiciones para que los proyectos de infraestructura del sector con participación del capital privado se ejecuten sobre bases de desarrollo integrado y sostenible que aseguren el adecuado manejo de los recursos naturales y procuren condiciones de bienestar y mejoramiento de la calidad de vida de la población;

Que por lo anterior, se hace necesario precisar de manera integral los Instrumentos de Gestión Social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por la Entidad, asegurando de una parte la intervención social durante todas las etapas de los proyectos, y de otra, la compensación de impactos sociales y económicos generados a causa de la ejecución de los mismos;

Que en mérito de lo expuesto,

### **RESUELVE:**

#### **I. Disposiciones generales**

**ARTÍCULO 1o. OBJETO.** La presente resolución tiene por objeto definir los Instrumentos de Gestión Social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto Nacional de Concesiones y establecer criterios para la aplicación del Plan de Compensaciones Socioeconómicas en el marco de estándares internacionales, constitucionales y legales de Desarrollo Sostenible, que aseguren condiciones de participación social, equidad y mejoramiento de la calidad de vida de la población afectada por los proyectos.

✦ **ARTÍCULO 2o. PRINCIPIOS.** Para la aplicación de los Instrumentos de Gestión Social implementados en el desarrollo de proyectos de infraestructura objeto de la presente resolución se tendrán en cuenta los siguientes principios fundamentales:

a) **Sostenibilidad:** Con la aplicación de los Instrumentos de Gestión Social se busca la promoción de un crecimiento económico sostenible, que procure el equilibrio entre la satisfacción del interés general y el mejoramiento de las condiciones de vida de las comunidades y unidades sociales ubicadas en las áreas de influencia de los proyectos;

b) **Participación:** La participación activa de la comunidad, instituciones y organizaciones sociales es un presupuesto necesario para generar escenarios de confianza en el desarrollo de los proyectos y asegurar que las medidas de gestión social para el manejo de impactos causados por su ejecución sean apropiadas y sostenibles;

c) **Integralidad:** La intervención social debe desarrollarse teniendo en cuenta las particularidades de la dimensión social, económica, cultural y ambiental de las comunidades

ubicadas en las áreas de influencia de los proyectos;

d) **Igualdad en las oportunidades y equidad en los reconocimientos.** La aplicación de los instrumentos de gestión social debe asegurar el tratamiento igualitario y sin preferencias para todas las comunidades y unidades sociales que presenten condiciones similares, y el reconocimiento de beneficios sobre bases de equidad que garanticen otorgar a cada quien lo que merece, de acuerdo con la identificación oportuna de su situación particular;

e) **Eficiencia:** Para la consecución de las metas propuestas en los Instrumentos de Gestión Social se optimizarán los recursos humanos, económicos y técnicos y el establecimiento de mecanismos que permitan verificar el cumplimiento de los fines perseguidos, en procura de lograr la participación y el bienestar de las comunidades y unidades sociales ubicadas en las áreas de influencia de los proyectos;

f) **Minimización de los traslados de población.** Los diseños de los proyectos se definirán de manera que se minimice la necesidad de traslado de población, dado el alto costo social y económico que dicho traslado genera; cuando el traslado resulte inevitable, se deben adelantar acciones que a partir de la identificación y evaluación de las condiciones sociales, legales y económicas de las unidades sociales trasladadas permitan mitigar los impactos generados por la ejecución del proyecto;

g) **Corresponsabilidad.** Las compensaciones socioeconómicas deben estimular el esfuerzo de las unidades sociales de tal forma que constituyan un factor de mejoramiento real de sus condiciones de vida, teniendo como premisa que el mayor beneficio que se derive del proceso estará determinado por el mayor esfuerzo que la unidad social aporte al mismo, y en tal sentido se tomarán las medidas necesarias para que los beneficiarios respondan ante el reconocimiento, invirtiendo los recursos conforme el propósito para el cual se le asigna;

h) **Legalidad:** Los instrumentos de compensación no podrán promover procesos de ocupación ilegal de terrenos, resultantes de invasiones y procesos de urbanización sin el lleno de los requisitos de ley, y al contrario, favorecerán el traslado de las unidades sociales a zonas legalmente constituidas de acuerdo con los Planes de Ordenamiento Territorial municipales.

## II. Instrumentos de gestión social

✦ **ARTÍCULO 3o. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN SOCIAL.** Constituyen instrumentos para el desarrollo de la gestión social, aplicables a los proyectos de infraestructura objeto de la presente resolución los Planes Sociales Básicos, los Planes de Gestión Social y el Plan de Compensaciones Socioeconómicas.

**PARÁGRAFO.** Lo anterior no excluye la posibilidad de implementar otros Instrumentos de Gestión Social, cuando se identifiquen situaciones particulares de carácter excepcional no previstas en los instrumentos mencionados, que obliguen a desarrollar medidas distintas o complementarias para su adecuado manejo, de acuerdo con las directrices que en el marco del ordenamiento jurídico establezca para cada caso el Instituto Nacional de Concesiones.

✦ **ARTÍCULO 4o. PLAN SOCIAL BÁSICO.** Es un instrumento institucional estratégico a través del cual se busca facilitar y potencializar la integración del proyecto en el ordenamiento y realidad social, geográfica, administrativa, jurídica y económica de la región influenciada con su ejecución, comprometiendo al ejecutor del proyecto a desarrollar programas integrales de intervención social que garanticen su relación permanente con las comunidades durante las etapas de preconstrucción, construcción y operación del proyecto, con el fin de lograr escenarios adecuados de atención a los usuarios, comunicación efectiva, movilidad y fortalecimiento de las potencialidades locales que permitan el crecimiento y sostenibilidad de cada región.

✚ **ARTÍCULO 5o. OBJETIVOS DEL PLAN SOCIAL BÁSICO.** El Plan Social Básico tiene como objetivos fundamentales:

1. Involucrar a la comunidad, instituciones y organizaciones en los proyectos que los afectan en su vida cotidiana y que son de interés público, facilitando los medios para que puedan participar.
2. Incentivar la cooperación y la coordinación interinstitucional como estrategia para impulsar la competitividad de las regiones donde se desarrollan proyectos de concesión.
3. Resaltar la importancia del usuario para el desarrollo eficiente del proyecto de concesión concretando sus derechos y responsabilidades como ciudadanos.
4. Implementar sistemas de mejoramiento continuo en la atención a los usuarios en los proyectos que adelanta la Nación a través de los concesionarios.

✚ **ARTÍCULO 6o. COMPONENTES DEL PLAN SOCIAL BÁSICO.** El Plan Social Básico se desarrolla como mínimo a través de los siguientes programas: Programa de Atención al Usuario, Programa Vecinos, Programa de Seguridad Vial, Programa Comunicar, Programa Iniciativas y Programa Rehabitar, cuyos criterios de aplicación se encuentran contenidos en el Apéndice de Gestión Social anexo a cada contrato de concesión o equivalente, y son ejecutados de acuerdo con las obligaciones establecidas en el correspondiente contrato, bajo vigilancia y control del Grupo Territorio del Instituto Nacional de Concesiones.

**PARÁGRAFO.** Teniendo en cuenta que a la fecha de expedición de la presente Resolución existen contratos de Concesión vigentes que no contemplan la aplicación del Plan Social Básico, el Instituto Nacional de Concesiones promoverá las medidas necesarias para que en el marco de las disposiciones contractuales pertinentes se cumplan los cometidos señalados en los artículos precedentes.

✚ **ARTÍCULO 7o. PLAN DE GESTIÓN SOCIAL.** Es el Instrumento de Gestión Social incorporado al Plan de Manejo Ambiental que hace parte de la Licencia Ambiental, mediante el cual el responsable de la licencia asume obligaciones concretas para la prevención, mitigación y compensación de los impactos que la ejecución del proyecto genera al entorno social ubicado en el área de influencia del proyecto, cuyo seguimiento se adelanta por parte del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial con el apoyo del Grupo Territorio del Instituto Nacional de Concesiones en ejercicio de sus facultades como entidad concedente en cada contrato de Concesión.

✚ **ARTÍCULO 8o. PLAN DE COMPENSACIONES SOCIOECONÓMICAS.** Consiste en el catálogo de reconocimientos que se otorga a unidades sociales para mitigar los impactos socioeconómicos específicos, causados por razón de la ejecución de un proyecto, de acuerdo con las definiciones establecidas en el artículo 9o de la presente resolución, correspondiente a los siguientes factores:

Factor de Apoyo al Restablecimiento de Vivienda. Factor de Apoyo a Moradores.

Factor de Apoyo para Trámites. Factor de Apoyo por Movilización.

Factor de Apoyo al Restablecimiento de Servicios Sociales Básicos. Factor de Apoyo al Restablecimiento de Medios Económicos. Factor de Apoyo a Arrendadores.

### III. Criterios para la aplicación del Plan de Compensaciones Socioeconómicas

✚ **ARTÍCULO 9o. DEFINICIONES.** Para la aplicación de factores de compensación socioeconómica se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:



a) **Proyecto:** Entiéndase como la obra de infraestructura de transporte, ejecutada en desarrollo de un contrato suscrito para el efecto con participación de capital privado, bajo vigilancia y control del Instituto Nacional de Concesiones;

b) **Inmueble o predio:** Entiéndase como la unidad física constituida por terreno y/o mejoras. Cuando no se detente la propiedad sobre el terreno, entiéndase la noción de inmueble limitada a las mejoras adheridas a este;

c) **Mejora:** Constituye uno o más atributos adheridos de manera permanente al terreno y no susceptibles de remoción, que le agregan valor como producto de una intervención antrópica, entre las que se encuentran las edificaciones, entendidas como construcciones cubiertas y adecuadas estructuralmente para su destinación a vivienda (V.gr., casas), comercio (V.gr., locales), institucional (V.gr., escuelas), o industria (V.gr., bodegas). Una edificación puede encontrarse adecuada estructuralmente para uno o más usos contemplados en la presente definición.

El concepto de **vivienda** se refiere concretamente a la edificación adecuada estructuralmente para el uso como lugar de habitación (vrg, casas o apartamentos). Cuando una parte de la vivienda se encuentre adecuada para el desarrollo de otros usos, se entenderá que dichas estructuras hacen parte de la misma.

También se consideran mejoras los corrales, estanques, tanques para almacenamiento de agua, pozos profundos, portales de entrada, vías privadas, cercas de piedra superpuestas o fijas con concreto, muros de cerramiento en piedra o ladrillo o malla eslabonada, vallados, sistemas de riego con especificaciones técnicas, pozos sépticos, mejoras piscícolas, jagüeyes, cocheras o marraneras, establos, silos, beneficiaderos, trapiches, hornos y/o cualquier tipo de obra de infraestructura o construcción adicional adherida de manera permanente al predio, así como los cultivos permanentes, semipermanentes, plantaciones y los cultivos transitorios en el caso que por efectos de la obra no puedan ser cosechados. El valor de estas mejoras se considera dentro del avalúo comercial de que trata el Decreto 1420 de 1998, razón por la cual no se tienen en cuenta para los efectos de la presente resolución.

Para efectos de la presente definición entiéndase como **mejoratario** a quien adquiere, realiza o construye a su costa y riesgo mejoras en terreno ajeno. El mejoratario puede considerarse a su vez como poseedor, cuando se atribuya la posesión del terreno sobre el que se asientan las mejoras con ánimo de señor y dueño. No obstante, la calidad de poseedor excluye la posibilidad de reconocimiento de titularidad en el dominio del terreno.

La condición de mejoratario es demostrable mediante la presentación de documentos de adquisición de mejoras o, a falta de medio probatorio más idóneo, mediante la presentación de por lo menos dos (2) declaraciones extraproceso prestadas por personas domiciliadas en el mismo municipio que dé fe de la condición señalada;

d) **Unidades Sociales:** Entiéndase por Unidad Social, las personas que guardan una relación de dependencia legal, física o económica con relación a un inmueble, las cuales pueden ser o no susceptibles de reconocimientos de compensación socioeconómica, de acuerdo con las condiciones establecidas en la presente resolución. Los empleados que presten sus servicios de apoyo a una unidad social de las contempladas en el presente literal no constituyen una unidad social diferente. Constituyen Unidades Sociales, las siguientes: **Unidad Social Residente:** La constituye una persona sola, o aquellas unidas o no por lazos de parentesco, según se determine en la aplicación de la correspondiente Ficha Social, que habitan una vivienda, entendiendo por **habitación** la residencia permanente para la satisfacción de necesidades básicas como alojamiento y consumo de al menos una de las comidas.

Según su condición de tenencia con relación al inmueble una unidad social residente puede ser **propietaria**, cuando detenta la propiedad del terreno y de la vivienda que habita; **mejorataria**, cuando sin detentar la propiedad sobre el terreno demuestre haber adquirido la propiedad o construido a su costa y riesgo la vivienda en que habita; o **moradora**, cuando habite la vivienda a cualquier título (V.gr., arrendamiento, comodato, usufructo, entre otros) sin ser propietaria o mejorataria titular de la misma.

**Unidad Social Productiva:** Corresponde a la persona natural o jurídica que desarrolla de manera permanente **actividades productivas**, entendidas como aquellas relacionadas con la producción y/o comercialización de bienes y servicios generadores de ingresos, dentro de un inmueble específico, contando con una infraestructura mínima para su funcionamiento, como equipos o estanterías.

**Otras Unidades Sociales:** Asimismo constituyen unidades sociales para efectos de la presente Resolución los propietarios, especialmente aquellos de áreas a adquirir cuyo valor sea inferior a tres (3) salarios mínimos mensuales legales vigentes, así como los propietarios y mejoratarios que, siendo o no residentes, obtienen ingresos provenientes del arrendamiento de una parte o la totalidad del inmueble para habitación o desarrollo de actividades productivas;

e) **Traslado:** Entiéndase como el desplazamiento efectivo de la unidad social que se ve obligada a reubicarse por causa de la ejecución del proyecto, ante la imposibilidad de permanecer en el inmueble donde se habita o desarrolla actividad productiva de manera permanente;

f) **Impacto socioeconómico:** Corresponde a la alteración en las condiciones de vida de las unidades sociales que detentan derechos reales, residen o desarrollan sus actividades productivas en un inmueble, por causa de la ejecución del proyecto.

Un impacto socioeconómico genera **vulnerabilidad** susceptible de aplicación de Factores Sociales, cuando implica una disminución en la capacidad de la unidad social para enfrentar, asimilar o manejar la alteración de las condiciones de vida relacionadas con aspectos tales como la pérdida de la vivienda, afectación de los servicios sociales básicos, la suspensión de las actividades productivas, entre otras, de acuerdo con el análisis de variables como arraigo, capacidad de gestión, capacidad de adaptación, afectación total o parcial de los ingresos, etc.;

g) **Factores de Compensación Socioeconómica:** También denominados Factores Sociales, corresponden a los Reconocimientos Socioeconómicos con destinación específica, que se otorgan a unidades sociales para mitigar los impactos socioeconómicos, cuando se cumplan las condiciones y requisitos establecidos en la presente resolución;

h) **Ficha Social:** Es el documento levantado por el profesional social con el cual se da inicio al estudio para la aplicación de Factores de Compensación Socioeconómica a unidades sociales, el cual contiene la caracterización general de cada inmueble, así como de las unidades sociales relacionadas con este;

i) **Diagnóstico Socioeconómico:** Es el documento complementario de la Ficha Social elaborado por el profesional social, en el cual se efectúa el análisis particular por cada unidad social relacionada en la Ficha Social, se recomienda o no el otorgamiento de los Factores de

Compensación Socioeconómica, y se proyecta la propuesta de aplicación, sujeta al cumplimiento de las condiciones generales y particulares establecidas para cada caso;

j) **Acuerdo de Reconocimiento de Compensaciones Socioeconómicas:** Es el documento que se suscribe entre el ejecutor del proyecto y el responsable de la unidad social beneficiaria, con base en la recomendación establecida en el Diagnóstico Socioeconómico y una vez



allegada la totalidad de los requisitos documentales exigidos, en el que se define el valor integral a reconocer y las partes acuerdan la forma de pago, sujeta al compromiso de destinar los recursos al cumplimiento de los fines específicos para los cuales son reconocidos.

✦ **ARTÍCULO 10. CONDICIONES GENERALES.** Las siguientes constituyen condiciones generales para la aplicación de Factores de Compensación Socioeconómica contemplados en la presente resolución:

1. Los Factores de Compensación Socioeconómica se aplicarán con base en las condiciones particulares existentes al momento del levantamiento de la Ficha Social correspondiente, tomándose este momento como la fecha de referencia para el conteo de tiempos establecidos para la aplicación de cada compensación.
2. Los Factores de Compensación Socioeconómica no serán aplicables a unidades sociales que en cualquier tiempo hayan sido beneficiarias de los mismos, salvo cuando las condiciones generadoras de impactos como el establecimiento de la residencia o el desarrollo de actividades productivas se hayan efectuado con anterioridad a la ejecución del nuevo proyecto y la unidad social no hubiere podido prever que se vería afectada nuevamente.
3. Cuando del análisis de la documentación presentada para la aplicación de un Factor de Compensación Socioeconómica y su comparación con información y documentación presentada por otras unidades sociales, así como de aquella que se pudiere recolectar en el trabajo de campo, se establezca la falsedad en los documentos aportados se dará aviso a las autoridades administrativas correspondientes y el hecho constituirá pérdida del reconocimiento. Cuando se trate de simples inconsistencias en los datos aportados, se apremiará al aportante para la corrección que corresponda, so pena de pérdida del reconocimiento.
4. Los Factores de Compensación Socioeconómica aplicarán solo cuando el traslado de la unidad social, o la suspensión de la actividad productiva de ser el caso, se efectúe de manera voluntaria y su reubicación no se realice en zonas requeridas para la ejecución del mismo u otro proyecto de infraestructura de que trata la presente resolución.

**PARÁGRAFO.** La aplicación de factores de compensación socioeconómica se encuentra sujeta al cumplimiento de las condiciones generales establecidas en el presente artículo, así como a las condiciones particulares y de procedimiento establecidas en los artículos subsiguientes.

No obstante, cuando se adelante adquisición de predios mediante el procedimiento de expropiación administrativa establecido en el Capítulo VIII de la Ley 388 de 1997, sin que se llegue a un acuerdo para el traslado voluntario de la unidad social, o la suspensión de la actividad productiva de ser el caso, las compensaciones socioeconómicas podrán aplicarse siempre que se cumplan las demás condiciones generales y particulares establecidas en la presente resolución, en cumplimiento de lo establecido por las Sentencias C-1074 de 2002 y C476 de 2007, emitidas por la honorable Corte Constitucional.

✦ **ARTÍCULO 11. FACTOR DE APOYO AL RESTABLECIMIENTO DE VIVIENDA.** Se reconocerá a Unidades Sociales Residentes Propietarias o Mejoratorias, que deban trasladarse y adelanten el proceso de enajenación voluntaria asegurando la entrega libre de ocupantes y moradores, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Que en el caso de propietarios, se establezca la plena titularidad del derecho de dominio en el estudio de títulos elaborado para dar inicio al procedimiento de adquisición del inmueble.

Que en caso de mejoratorios, demuestren haber construido o adquirido a su costa y riesgo la vivienda como único bien de habitación que posean, que dicha situación no se encuentre

debatida por personas que aleguen derechos reales con base en documentos legales, y que hayan residido en ella por un período mayor a dos (2) años, mediante la presentación de documentos de adquisición de mejoras o, a falta de medio probatorio más idóneo, mediante la presentación de por lo menos dos (2) declaraciones extraproceso prestadas por personas domiciliadas en el mismo municipio que den fe de las condiciones señaladas.

2. Que el avalúo comercial elaborado para adelantar el procedimiento de adquisición predial establezca por la totalidad del terreno requerido más la edificación constitutiva de vivienda, un valor inferior al de la Vivienda de Interés Social Prioritario (VISP) estimado para el respectivo municipio. En el caso de mejoratorios, no se tendrá en cuenta el valor de terreno, sobre el que no detentan derecho de dominio.

3. Que demuestren no detentar propiedad sobre inmueble distinto al requerido para la ejecución del proyecto, o que, en caso de sí contar con un inmueble distinto, la condición patrimonial del beneficiario y el valor reconocido dentro del proceso de adquisición predial no permitan hacer reposición de vivienda en dicho inmueble, o que este no cuenta con las condiciones necesarias para la reposición, situaciones de las cuales dará fe mediante la presentación de declaración extraproceso.

4. Que del análisis de la documentación presentada, así como de aquella obrante en el expediente de adquisición predial, y sin perjuicio del análisis de información o documentación adicional que se pudiere recolectar en el trabajo de campo, el Diagnóstico Socioeconómico determine que el traslado por sí solo implica la imposibilidad de reubicarse en las condiciones mínimas exigidas constitucionalmente generando una condición de vulnerabilidad sobreviviente, y en consecuencia recomiende la aplicación del factor con el fin de asegurar el restablecimiento de una vivienda digna.

*Aplicación del Factor.* El Factor de Apoyo al Restablecimiento de Vivienda corresponde al monto resultante de descontar del Valor de la VISP el valor reconocido dentro del proceso de enajenación voluntaria por los siguientes conceptos: A Propietarios Residentes, por la totalidad del terreno requerido más la edificación constitutiva de vivienda, y a Mejoratorios

Residentes, por la edificación constitutiva de vivienda sin tener en cuenta el valor de terreno, sobre el que no detentan propiedad.

**PARÁGRAFO 1o.** El Valor de la Vivienda de Interés Social Prioritario (VISP) se determinará por zonas geoeconómicas homogéneas, con base en la certificación que para el efecto establezca la Oficina de Planeación Municipal correspondiente y/o en al menos tres (3) estudios contratados con tres (3) diferentes Lonjas domiciliadas en el área de influencia del proyecto o a falta de estas, en el área más cercana en caso de existir, las cuales calcularán los costos de la VISP para la respectiva zona, cuyo resultado se registrará en forma de certificado discriminando el valor de terreno y el valor de construcción, anexando la memoria técnica del proceso realizado, en cuyo caso se preferirá el menor valor estimado, que no podrá exceder lo contemplado en el Plan Nacional de Desarrollo para este tipo de vivienda.

**PARÁGRAFO 2o.** Como mecanismo para asegurar que el beneficiario destine los recursos al fin de restablecimiento de una vivienda digna, en el documento de promesa de compraventa que se suscriba dentro del procedimiento de enajenación voluntaria, se incluirá la obligación del prometiende vendedor de destinar dichos recursos como parte de pago inicial para la adquisición de vivienda propia.

Asimismo, en el Acuerdo de Reconocimiento de Compensaciones Socioeconómicas se establecerá como condición, que el reconocimiento se efectuará solo cuando realizado un pago inicial dentro del proceso de adquisición predial el beneficiario demuestre haber suscrito promesa de compraventa para la adquisición de vivienda de reposición, y se comprometa a dar pleno cumplimiento a dicho compromiso con los recursos que se le entreguen para el

efecto mediante el posterior aporte de la Escritura Pública correspondiente y el Folio de Matrícula Inmobiliaria a su favor, para lo cual se incluirá como condición resolutoria la obligación de culminar el proceso de adquisición de la vivienda, se efectuará el acompañamiento de gestión inmobiliaria y se harán verificaciones documentales y físicas a que haya lugar, hasta asegurar la reubicación efectiva en vivienda propia, de lo cual se llevará el correspondiente registro.

Cuando del análisis de la documentación presentada y de aquella que se pudiere recolectar en el trabajo de campo se establezca la falsedad o inconsistencia en los datos aportados, se perderá el reconocimiento, dando lugar a las acciones legales que correspondan.

📌 **ARTÍCULO 12. FACTOR DE APOYO A MORADORES.** Se reconocerá a Unidades Sociales Residentes

Moradoras que deban trasladarse, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Que demuestren haber residido en la vivienda por un término superior a un (1) año, mediante la presentación de contrato de arrendamiento de vivienda, uso, habitación o cualquier documento equivalente que dé cuenta de las condiciones de habitación consentida, o en su defecto, mediante la presentación de la declaración extraproceso prestada por el propietario o mejoratario titular de la vivienda que de fe dé la habitación consentida por el término mencionado.
2. Que demuestren la imposibilidad de restablecer las condiciones iniciales de habitación, mediante la presentación de una declaración extraproceso en la que manifieste no tener la posibilidad de reubicarse nuevamente en condiciones similares a aquellas con las que contaba antes del traslado y no gozar de ingresos o medios de subsistencia para pagar arriendo en condiciones del mercado inmobiliario de la zona, así como su compromiso de destinar el reconocimiento económico al pago de arrendamiento de vivienda que le permita la satisfacción de sus necesidades básicas para el restablecimiento de las condiciones iniciales de habitación.
3. Que a partir de la documentación presentada, y sin perjuicio del análisis de información o documentación adicional que se pudiere recolectar en el trabajo de campo, el Diagnóstico Socioeconómico determine la condición de vulnerabilidad y recomiende el reconocimiento como apoyo para restablecer las condiciones iniciales de habitación.

*Aplicación del Factor.* El Factor de Apoyo a Moradores se reconocerá a razón de un (1) reconocimiento por cada Unidad Social Moradora y corresponderá al pago de tres (3) salarios mínimos legales mensuales cuando se trate de unidades sociales constituidas por una persona, y seis (6) salarios mínimos mensuales cuando se trate de unidades sociales conformadas por dos o más personas.

📌 **ARTÍCULO 13. FACTOR DE APOYO POR MOVILIZACIÓN.** Se reconocerá a las Unidades Sociales Residentes y Unidades Sociales Productivas que deban trasladarse, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Que demuestren haber habitado en la vivienda, o desarrollado sus actividades productivas en el inmueble, según el caso, por un término superior a seis (6) meses, mediante la presentación de contrato de arrendamiento de vivienda o local comercial, uso, habitación o cualquier documento equivalente, o en su defecto, mediante certificación de la Alcaldía Municipal, o de la Personería Municipal, o del Presidente de la Junta de Acción Comunal, o a falta de medio probatorio más idóneo, mediante la presentación de por lo menos dos
- (2) declaraciones extraproceso prestadas por personas domiciliadas en el mismo municipio que den fe del tiempo de permanencia.

2. Que demuestren, por lo menos mediante declaración extraproceso, que los ingresos sumados de los integrantes de la unidad social no exceden tres (3) salarios mínimos mensuales legales.

3. Que previa verificación de la documentación presentada, y sin perjuicio del análisis de información o documentación adicional que se pudiere recolectar en el trabajo de campo, el Diagnóstico Socioeconómico recomiende el reconocimiento como apoyo para sufragar los gastos de mudanza.

*Aplicación del Factor.* Como Factor de Apoyo por Movilización se reconocerá el valor equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente.

**PARÁGRAFO.** Cuando una misma unidad social que deba trasladarse resida en la vivienda y desarrolle a su vez actividades productivas en el inmueble, se efectuará solo un reconocimiento de apoyo por movilización.

➦ **ARTÍCULO 14. FACTOR DE APOYO AL RESTABLECIMIENTO DE SERVICIOS SOCIALES BÁSICOS.** Se reconocerá a Unidades Sociales Residentes que deban trasladarse fuera de la localidad, vereda o municipio en que habitan y a consecuencia de ello pierdan la prestación de cualquiera de los siguientes servicios sociales de que gozan, teniendo que incurrir en gastos adicionales para restablecerlos:

Acceso a servicio de guardería infantil. (Menores). Acceso a servicio de restaurante escolar. (Menores). Acceso a servicio de transporte escolar. (Menores). Acceso a servicio educación básica primaria y secundaria. Acceso a servicio de rehabilitación.

Acceso a servicio de apoyo geriátrico.

El factor de apoyo al restablecimiento de servicios sociales básicos, se reconocerá a las unidades sociales residentes que cumplan las siguientes condiciones:

1. Que demuestren haber habitado en la vivienda por un término superior a un (1) año, mediante la presentación de contrato de compraventa, arrendamiento de vivienda, uso, habitación o cualquier documento equivalente, o en su defecto, mediante certificación de la Alcaldía Municipal, o de la Personería Municipal, o del Presidente de la Junta de Acción Comunal, o a falta de medio probatorio más idóneo, mediante la presentación de por lo menos dos (2) declaraciones extraproceso prestadas por personas domiciliadas en el mismo municipio que den fe del tiempo de permanencia.

2. Que demuestren, por lo menos mediante declaración extraproceso, que los ingresos sumados de los integrantes de la unidad social no exceden seis (6) salarios mínimos mensuales legales.

3. Que el servicio haya sido prestado por una institución legalmente reconocida, la cual certifique en forma escrita haber prestado servicios en sus instalaciones al beneficiario, especificando el término de prestación y el valor mensual de los servicios prestados.

4. Que previa verificación de la documentación presentada, y sin perjuicio del análisis de información o documentación adicional que se pudiere recolectar en el trabajo de campo, el diagnóstico socioeconómico recomiende el reconocimiento como apoyo al restablecimiento de servicios sociales básicos.

*Aplicación del Factor.* Como Factor de Apoyo al Restablecimiento de Servicios Sociales Básicos se reconocerá el valor equivalente a la totalidad de los costos sufragados por la prestación de los servicios desde un término no superior a 12 meses y sin exceder un (1) salario mínimo mensual legal vigente por la totalidad de cada servicio debidamente certificado y dejado de percibir. En todo caso los servicios se contarán por unidad social beneficiaria y no

por persona, de manera que el máximo de servicios posibles a reconocer corresponde a seis (6), sin exceder el monto de ingresos mensuales demostrados.

✚ **ARTÍCULO 15. FACTOR DE APOYO PARA TRÁMITES.** Se reconocerá a propietarios que adelanten el proceso de enajenación voluntaria asegurando la entrega del área requerida libre de ocupantes y moradores, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

1. Que el valor total del área a adquirir sea igual o inferior a tres (3) salarios mínimos mensuales legales vigentes o que se trate de propietarios beneficiarios del factor de apoyo al restablecimiento de vivienda.
2. Que el Diagnóstico Socioeconómico recomiende el reconocimiento como apoyo para sufragar los gastos en que deban incurrir para adelantar el trámite de enajenación y facilitar la culminación del proceso de escrituración y transferencia de la titularidad a favor del INCO.

*Aplicación del Factor.* Como factor de apoyo para trámites se reconocerá el valor equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente.

✚ **ARTÍCULO 16. FACTOR DE APOYO PARA RESTABLECIMIENTO DE MEDIOS ECONÓMICOS.** Se reconocerá como apoyo a las Unidades Sociales Productivas que deban suspender sus actividades de manera temporal o definitiva, generando con ello una disminución de ingresos, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Que presenten los siguientes documentos para determinar la condición de formalidad de la actividad productiva y la correspondiente determinación de la utilidad mensual neta:

Certificado de Cámara de Comercio.

Registro Unico Tributario.

Registro de inscripción de Industria y Comercio.

Copia de las declaraciones tributarias (Renta, IVA, ICA) de los períodos necesarios para la determinación del promedio de la utilidad mensual neta.

Licencia de Funcionamiento registrada ante la alcaldía, cuando aplique. Balance y Estado de Resultados, en caso de contar con este.

2. Que demuestren el tiempo de desarrollo de la actividad productiva mediante la presentación de la Licencia de Funcionamiento, cuando aplique, o en su defecto, mediante la presentación del título de propiedad sobre el inmueble, contrato de arrendamiento de local comercial o cualquier documento equivalente, o certificación de la Alcaldía Municipal, o de la Personería Municipal, o del Presidente de la Junta de Acción Comunal, o a falta de medio probatorio más idóneo, mediante la presentación de por lo menos dos (2) declaraciones extraproceso prestadas por personas domiciliadas en el mismo municipio con quienes hayan sostenido relaciones comerciales y que den fe del tiempo de desarrollo de la actividad productiva en el inmueble.

3. Que a partir del análisis de la Ficha Predial, de la Ficha Social y de la documentación de soporte, el Diagnóstico Socioeconómico establezca el impacto generado por la **suspensión definitiva** de actividades productivas ante la imposibilidad de reasumirlas en el mismo inmueble o por la **suspensión temporal** cuando puedan ser reasumidas posteriormente en el mismo inmueble, y en consecuencia recomiende el reconocimiento como apoyo para el restablecimiento de la obtención de ingresos.

*Aplicación del Factor.* Como factor de apoyo para restablecimiento de medios económicos se reconocerá hasta seis (6) veces el promedio de la utilidad mensual neta en caso de

suspensión definitiva, y hasta tres (3) veces el promedio de la utilidad mensual neta en caso de suspensión temporal de la actividad productiva.

Cuando la unidad social haya ejercido la actividad productiva durante un término inferior a seis (6) meses, en el caso de suspensión definitiva, o de tres (3) meses en el caso de suspensión temporal, el reconocimiento no podrá exceder el valor equivalente a la suma del ingreso neto obtenido durante el período demostrado.

La determinación del promedio de utilidad mensual neta, será efectuada por un contador público con tarjeta profesional vigente que preste su apoyo al equipo social del ejecutor del proyecto, a partir del análisis de las declaraciones tributarias (Renta, IVA, ICA) a que haya lugar, en estricto cumplimiento de las disposiciones legales que regulen la materia, y corresponde al promedio de las utilidades mensuales netas registradas durante el tiempo de ejercicio de la actividad, hasta un periodo máximo de doce (12) meses; la base se limitará a veinte (20) salarios mínimos mensuales vigentes cuando dicho promedio supere este valor.

**PARÁGRAFO 1o.** Cuando se trate de una sucursal u otra modalidad equivalente de ejercicio de actividad productiva en el inmueble, tanto los requisitos como la determinación de la utilidad mensual neta y la aplicación del Factor Social se referirán a las actividades desarrolladas solamente en el inmueble.

**PARÁGRAFO 2o.** El reconocimiento contemplado en el presente artículo no aplicará cuando, tratándose de un inmueble requerido para la ejecución del proyecto, el avalúo elaborado para el proceso de adquisición predial contemple reconocimientos por concepto de disminución de ingresos a causa de la suspensión temporal o definitiva de la actividad productiva, o cuando la actividad se derive de cultivos cuyo valor se considera dentro del avalúo comercial de que trata el Decreto 1420 de 1998. Tampoco aplicará cuando la actividad consista en la sola comercialización de productos a domicilio, o cuando el traslado no sea impedimento para continuar su ejecución.

**PARÁGRAFO 3o.** El Factor de Restablecimiento de Medios Económicos se hará extensivo a Unidades Sociales Productivas que hayan desarrollado durante un período mínimo de seis

(6) meses **Actividades Productivas Informales**, entendidas como aquellas que no cuenten con un registro formal ante una Cámara de Comercio, sus ingresos no estén claramente definidos y/o no lleven contabilidad.

*Aplicación extensiva del Factor.* En el caso de Actividades Productivas Informales, se reconocerá a la Unidad Social un apoyo consistente en seis (6) salarios mínimos legales vigentes en caso de suspensión definitiva, y tres (3) salarios mínimos legales vigentes en caso de suspensión temporal de la actividad productiva informal, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en los numerales 2 y 3 del presente artículo, con las limitaciones de los parágrafos precedentes.

➦ **ARTÍCULO 17. FACTOR DE APOYO A ARRENDADORES.** Se reconocerá a Propietarios y Mejoratorios de inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto, que obtengan ingresos provenientes del arrendamiento de una parte o la totalidad del inmueble para habitación o desarrollo de actividades productivas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Que se trate de un contrato de arrendamiento escrito, que haya sido suscrito con antelación no menor a seis (6) meses.
2. Que la adquisición del área requerida para la ejecución del proyecto impida continuar de manera definitiva la ejecución del contrato de arrendamiento.



3. Que adelanten el proceso de enajenación voluntaria asegurando la entrega libre de arrendatarios, ocupantes y moradores.

4. Que previa verificación de la documentación presentada, y sin perjuicio del análisis de información o documentación adicional que se pudiere recolectar en el trabajo de campo, el Diagnóstico socioeconómico recomiende el reconocimiento como apoyo al arrendador para compensar la renta dejada de percibir.

*Aplicación del Factor.* El reconocimiento será equivalente al valor establecido en la cláusula de indemnización por terminación anticipada o a la suma de los cánones pendientes para la terminación del contrato cuando su monto total resulte inferior al establecido en dicha cláusula, sin superar en todo caso en tres (3) veces el canon de arrendamiento mensual pactado.

**PARÁGRAFO.** Cuando el contrato de arrendamiento no contenga cláusula de indemnización por terminación anticipada del contrato, el reconocimiento será equivalente a tres (3) veces el canon de arrendamiento mensual pactado, o a la suma de los cánones pendientes para la terminación del contrato cuando su monto total resulte inferior a aquel.

➡ **ARTÍCULO 18. PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DEL PLAN DE COMPENSACIONES SOCIOECONÓMICAS.** El procedimiento para la aplicación de factores de compensación socioeconómica a unidades sociales se iniciará durante la misma etapa de elaboración de fichas prediales, estudios de títulos y avalúos requeridos para la adquisición de los predios requeridos para la ejecución del proyecto, y se adelantará atendiendo las siguientes reglas generales:

1. **Levantamiento de la Ficha Social.** Acorde con la identificación establecida en la ficha predial, el profesional social para lo cual efectuará una visita en la que, con base en las verificaciones y entrevistas realizadas, según el caso, diligenciará los siguientes formatos que la componen:

**Formato 1. Ficha de Caracterización General del Inmueble.** Tiene como propósito establecer las condiciones generales del inmueble y determinar el número de unidades sociales relacionadas con el mismo. Se diligenciará en el Formato Fm-047 del Sistema Integrado de Gestión del Instituto Nacional de Concesiones.

**Formato 2. Ficha de Caracterización de Unidad Social Residente.** En caso de establecer la existencia de unidades sociales residentes, se diligenciará el Formato Fm-048 del Sistema Integrado de Gestión del Instituto Nacional de Concesiones por cada unidad social residente identificada en el inmueble, mediante entrevista personal al responsable de la unidad social.

Al iniciar la entrevista se prevendrá al encuestado la importancia de brindar información veraz y verificable, de la cual dará fe mediante la suscripción del documento, previa lectura del mismo al final de la diligencia.

**Formato 2A: Ficha de Caracterización de Unidad Social Productiva.** En caso de establecer la existencia de unidades sociales productivas, se diligenciará el Formato Fm049 del Sistema Integrado de Gestión del Instituto Nacional de Concesiones por cada unidad social productiva identificada en el inmueble.

Al iniciar la entrevista se prevendrá al encuestado la importancia de brindar información veraz y verificable, de la cual dará fe mediante la suscripción del documento, previa lectura del mismo al final de la diligencia.

Cuando una misma unidad social resida en la vivienda y desarrolle a su vez actividades productivas en el inmueble, se diligenciarán los dos formatos de manera simultánea.



**Formato 3: Registro Fotográfico.** El profesional social tomará como mínimo las siguientes fotografías que constituirán evidencia visual de la visita al inmueble y entrevista unidades sociales así, las cuales consignará en el Formato Fm-050 del Sistema Integrado de Gestión del Instituto Nacional de Concesiones: I. Condiciones externas del inmueble, mínimo dos (2) fotos. II. Condiciones internas del inmueble (cuando existan edificaciones) mínimo dos (2) fotos. III. En caso de existir actividades productivas, mínimo dos (2) fotos que permitan evidenciar la infraestructura. IV. Composición de Unidades Sociales relacionadas con el inmueble, mínimo una (1) foto por cada unidad social.

En todo caso el registro fotográfico será a color y tamaño 8 x 7, registrando la fecha de la foto, que debe coincidir con la de levantamiento de la ficha social.

2. **Aporte de Documentos.** Durante la entrevista el profesional social encargado del levantamiento de la ficha social solicitará al responsable de la unidad social respectiva el aporte de los documentos que permitan dar fe de las manifestaciones a que haya lugar, los cuales quedarán como anexo a la ficha social, sujetos a verificación con la información o documentación adicional que se pudiere recolectar posteriormente. En caso de no contar con estos en el momento, le informará de la necesidad de allegarlos dentro del plazo de un

(1) mes, prorrogable por un (1) mes más cuando la situación lo justifique, contado desde la fecha de levantamiento de la ficha social, como requisito para el eventual otorgamiento de compensaciones socioeconómicas.

3. **Elaboración del Diagnóstico Socioeconómico.** Dentro del término no superior a tres (3) meses, contado desde la fecha de levantamiento de la Ficha Social, con base en la información recogida y la verificación de los soportes documentales allegados, el profesional social elaborará un Diagnóstico Socioeconómico por cada Unidad Social relacionada, diligenciando el Formato Fm-051 del Sistema Integrado de Gestión del Instituto Nacional de Concesiones, en el cual efectuará la identificación de los posibles impactos socioeconómicos que enfrentará la unidad social por causa de la ejecución del proyecto y recomendará la aplicación de uno, varios o ningún factor social, efectuando el ejercicio de aplicación correspondiente.

Cuando a pesar de la verificación del cumplimiento de las condiciones generales y particulares establecidas para una unidad social determinada, el profesional social establezca la presencia de circunstancias adicionales debidamente justificadas que determinen la ausencia de impactos susceptibles de compensación, así lo dejará establecido en el correspondiente análisis como causal para la no aplicación de factores sociales.

4. **Acuerdo de Reconocimiento de Compensaciones Socioeconómicas.** Con base en la recomendación del Diagnóstico Socioeconómico, el ordenador del gasto suscribirá un acuerdo integral para el reconocimiento de compensaciones socioeconómicas con el responsable de la correspondiente unidad social, quien asumirá como mínimo los siguientes compromisos:

4.1 Efectuar su traslado o suspender su actividad productiva, según el caso, de manera voluntaria y no reubicarse en zonas requeridas para la ejecución del mismo u otro proyecto de infraestructura de que trata la presente resolución.

4.2 Destinar los recursos a los fines específicos relacionados con cada Factor Social, para el beneficio integral de la Unidad. Especialmente en el caso del Factor para Restablecimiento de Vivienda, se tendrán en cuenta las condiciones establecidas en el parágrafo 2o del artículo 11 de la presente resolución.

4.3 Adelantar las gestiones necesarias para lograr la satisfacción de los fines de cada compensación, y aportar los documentos necesarios, así como facilitar las visitas que se requieran para la correspondiente verificación.

5. **Culminación del procedimiento.** El procedimiento de aplicación de factores de compensación socioeconómica concluirá con el acompañamiento de gestión inmobiliaria y las verificaciones a que haya lugar para asegurar el cumplimiento de los fines perseguidos con el Plan de Compensaciones Económicas, gestión de la cual se llevará el correspondiente registro.

**PARÁGRAFO.** Para la aplicación de factores de compensación socioeconómica a unidades sociales cuyo procedimiento se haya iniciado con anterioridad a la expedición de la presente resolución, se tendrán en cuenta las certificaciones y declaraciones presentadas, así como las Fichas Sociales y Diagnósticos Socioeconómicos ya levantados, siempre que la información contenida permita verificar el cumplimiento de las condiciones generales y particulares aquí establecidas.

✦ **ARTÍCULO 19. APLICACIÓN DEL PLAN DE COMPENSACIONES SOCIOECONÓMICAS EN CASO DE EXPROPIACIÓN.** No serán objeto de reconocimientos contemplados en el presente capítulo las unidades sociales que en desarrollo de la adquisición predial no accedan a la enajenación voluntaria del inmueble, salvo que iniciado el proceso de expropiación judicial, acepten la oferta de compra y se concrete la enajenación voluntaria.

No obstante, cuando se adelante la adquisición de predios mediante el procedimiento de expropiación administrativa sin que se llegue a un acuerdo para el traslado voluntario de la unidad social, o la suspensión de la actividad productiva de ser el caso, las compensaciones socioeconómicas, diferentes al restablecimiento de vivienda, podrán incluirse como parte del valor del precio indemnizatorio en el acto administrativo a que se refiere el artículo 68 de la Ley 388 de 1997, dando cumplimiento de lo establecido por las Sentencias C-1074 de 2002 y C-476 de 2007, emitidas por la honorable Corte Constitucional.

### III. Disposiciones finales

✦ **ARTÍCULO 20. SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN SOCIAL.** El seguimiento a la aplicación de los instrumentos de gestión social se adelantará por el Instituto Nacional de Concesiones mediante la solicitud de los informes, realización de comités de gestión social y demás mecanismos a que haya lugar, de acuerdo con lo establecido en cada contrato.

Cuando en desarrollo de la ejecución de un proyecto se presenten situaciones particulares que generen dudas en la aplicación de los instrumentos, o se considere que merecen un tratamiento especial debido al impacto debidamente justificado que generen, dichos casos se expondrán en los comités de gestión socioambiental y/o gestión sociopredial, para estudio y aprobación del Subgerente de Gestión Contractual o el Coordinador del Grupo Territorio, quienes podrán autorizar la aplicación de medidas especiales, previo concepto de la correspondiente interventoría del proyecto.

✦ **ARTÍCULO 21. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS.** Los recursos necesarios para la implementación de los instrumentos de gestión social deberán establecerse desde la estructuración de los proyectos; especialmente en lo relacionado con las actividades inherentes al Plan de Compensaciones Socioeconómicas, se pagarán con cargo al clip de compensaciones sociales del fideicomiso de predios, o a la cuenta o subcuentas que hagan sus veces, o al clip de predios, cuando el correspondiente contrato no establezca una disposición diferente.

✦ **ARTÍCULO 22. VIGENCIA.** La presente resolución rige a partir de su fecha de publicación y deroga expresamente la Resolución número 609 de 29 de diciembre de 2005.

Publíquese y cúmplase.

Dada en Bogotá, D. C., a 5 de diciembre de 2008. El Gerente General,

## ALVARO JOSÉ SOTO GARCÍA.

|                                                                                   |                                                      |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------|
|  | INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES - INCO             | Código: Fm - 47   |
|                                                                                   | SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN                         | Versión: 1.0      |
|                                                                                   | FORMATO                                              | Fecha: 21/11/2008 |
|                                                                                   | FICHA SOCIAL. - CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE | Hoja ____ de ____ |

Formato No. 1 de la Ficha Social. - Se diligenciará a razón de uno por cada inmueble. (al cual se adjuntarán las fichas de caracterización de unidades sociales, el registro fotográfico y el Diagnóstico Socioeconómico de cada unidad social):

### 1. DATOS GENERALES

Proyecto \_\_\_\_\_ Ficha Predial \_\_\_\_\_ Trayecto \_\_\_\_\_

Municipio \_\_\_\_\_ Vereda/ Barrio \_\_\_\_\_ Dirección \_\_\_\_\_

Nombre del propietario (según Estudio de títulos) \_\_\_\_\_

Datos de contacto (Dirección / Tel / Cel / e-mail) \_\_\_\_\_

(En caso de más información escriba en el ítem de Observaciones o al reverso de este formato)

### 2. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

Requerimiento del terreno por el proyecto: Total \_\_\_\_\_ Parcial \_\_\_\_\_ Se requieren edificaciones: SI: \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

El valor del área a adquirir es inferior a tres (3) SLMMV? SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_ (Según el Avalúo en caso de adquisición predial)

Usos Actuales del Inmueble: Vivienda\* \_\_\_\_\_ Comercio \_\_\_\_\_ Industria \_\_\_\_\_ Institucional \_\_\_\_\_ Ninguno \_\_\_\_\_

Otros? \_\_\_\_\_

¿En el área no requerida se puede restablecer el uso actual (en caso de requerimiento parcial)? SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

¿Existe vivienda en el inmueble? SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_ ¿La vivienda se encuentra habitada\*? SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

¿La vivienda se requiere para el proyecto\*? SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_ Parcial \_\_\_\_\_ Identifique las condiciones actuales\*:

| Servicios Básicos: |  | Distribución por número de: |  | Material predominante |         |               |
|--------------------|--|-----------------------------|--|-----------------------|---------|---------------|
|                    |  |                             |  | Paredes               | Pisos   | Techo         |
| Acueducto          |  | Alcoba                      |  | Ladrillo              | Baldosa | Teja de Barro |
| Alcantarillado     |  | Cocinas                     |  | Bloque                | Cemento | Eternit       |
| Energía Eléctrica  |  | Sala                        |  | Adobe/Bahareque       | Madera  | Paja          |
| Teléfono           |  | Baños                       |  | Madera                | Tierra  | Zinc          |
| Otro:              |  | Comedor                     |  | Otro:                 | Otro:   | Otro:         |

\* Los campos marcados con (\*) se diligencian solo cuando en el inmueble exista vivienda.

¿Existen edificaciones con infraestructura mínima para el desarrollo de actividades productivas? SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

¿Cuales? \_\_\_\_\_

(En caso de más información escriba en el ítem de Observaciones o al reverso de este formato)

### 3. UNIDADES SOCIALES IDENTIFICADAS

¿Existen Unidades Sociales relacionadas con el inmueble? SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_ ¿Cuántas? \_\_\_\_\_ Identifíquelas:

| No. | Categoría <sup>1</sup> | Relación con el inmueble <sup>2</sup> | Responsable Unidad Social <sup>3</sup> | Número de Integrantes <sup>4</sup> | Firma del Responsable de la Unidad Social |
|-----|------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1.  |                        |                                       |                                        |                                    |                                           |
| 2.  |                        |                                       |                                        |                                    |                                           |
| 3.  |                        |                                       |                                        |                                    |                                           |
| 4.  |                        |                                       |                                        |                                    |                                           |
| 5.  |                        |                                       |                                        |                                    |                                           |

<sup>1</sup> Vgr. Unidad Social Residente (USR); Unidad Social Productiva (USP); Otras Unidades Sociales.

<sup>2</sup> Vgr. Propietario; Mejoritario; Arrendador; Morador; Arrendatario de local comercial.

<sup>3</sup> En caso de hogares corresponde al Jefe de Hogar.

<sup>4</sup> Solo en caso de unidades sociales residentes; en caso de Unidades Sociales Productivas no aplica.

(En caso de más información escriba en el ítem de Observaciones o reproduzca una tabla aneja al reverso de este formato)

### 4. OBSERVACIONES

(En caso de no requerir este espacio por favor crucele con una línea, o de contar con más información escriba al reverso de este formato, firmándolo al final)

|                                          |                                                                                                            |              |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Fecha de levantamiento de la información | El Profesional Social certifica que en la fecha levantó la información contenida en el presente documento: |              |
|                                          | Nombre / Cargo                                                                                             | Firma / C.C. |
| DÍA / MES / AÑO                          |                                                                                                            |              |

|                                                                                   |                                                                  |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------|
|  | INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES - INCO                         | Código: Fm - 48   |
|                                                                                   | SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN                                     | Versión: 1.0      |
|                                                                                   | FORMATO                                                          | Fecha: 21/11/2008 |
|                                                                                   | <b>FICHA SOCIAL.- CARACTERIZACIÓN DE UNIDAD SOCIAL RESIDENTE</b> | Hoja ____ de ____ |

*Formato No. 2 de la Ficha Social.- En caso de establecer la existencia de unidades sociales residentes, se diligenciará una ficha por cada Unidad Social identificada en la vivienda:*

|                                                                                                                              |          |                                                   |           |                                 |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------|-----------|---------------------------------|------------------------------------|
| <b>1. DATOS GENERALES</b>                                                                                                    |          |                                                   |           |                                 |                                    |
| Proyecto _____                                                                                                               |          | Ficha Predial _____                               |           | Trayecto _____                  |                                    |
| Municipio _____                                                                                                              |          | Vereda/ Barrio _____                              |           | Dirección _____                 |                                    |
| *Unidad Social No. _____                                                                                                     |          | *Relación con el inmueble _____                   |           |                                 |                                    |
| <small>*De acuerdo con la información contenida en el numeral 3 de la Ficha de Caracterización General del Inmueble)</small> |          |                                                   |           |                                 |                                    |
| <b>2. IDENTIFICACIÓN DE LOS INTEGRANTES DE LA UNIDAD SOCIAL RESIDENTE</b>                                                    |          |                                                   |           |                                 |                                    |
| <small>(Esta información se recoge en la entrevista al responsable de la unidad social correspondiente)</small>              |          |                                                   |           |                                 |                                    |
| Responsable de la Unidad Social: _____                                                                                       |          | Identificación: _____                             |           | Edad: _____                     |                                    |
| Ocupación: _____                                                                                                             |          | Otras actividades que le reportan ingresos: _____ |           |                                 |                                    |
| Valor de ingresos Mensuales (sujetos a verificación): _____                                                                  |          |                                                   |           |                                 |                                    |
| Datos de verificación ( Dirección de Trabajo/Tel / Cel / e-mail): _____                                                      |          |                                                   |           |                                 |                                    |
| ¿Además del Responsable quienes integran la Unidad Social Residente y cual es su relación con éste? Identifiquelos:          |          |                                                   |           |                                 |                                    |
| Nombre e identificación <sup>1</sup>                                                                                         | Relación | Edad                                              | Ocupación | Ingresos Mensuales <sup>2</sup> | Datos de verificación <sup>3</sup> |
|                                                                                                                              |          |                                                   |           |                                 |                                    |
|                                                                                                                              |          |                                                   |           |                                 |                                    |
|                                                                                                                              |          |                                                   |           |                                 |                                    |
|                                                                                                                              |          |                                                   |           |                                 |                                    |
|                                                                                                                              |          |                                                   |           |                                 |                                    |
|                                                                                                                              |          |                                                   |           |                                 |                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                            |                                                                                                                                                                 |  |              |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------|--|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                            |                                                                                                                                                                 |  |              |  |
| <small><sup>1</sup> Solicitar fotocopia de los documentos de identidad. / <sup>2</sup> En caso de que aplique, sujeto a verificación. / <sup>3</sup> Dirección de Trabajo, institución educativa, etc. / Tel / Cel / e-mail</small>                                                                                               |                                                                                                            |                                                                                                                                                                 |  |              |  |
| ¿Cuál es la suma aproximada de Ingresos de la totalidad de integrantes de la Unidad Social? _____                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                            |                                                                                                                                                                 |  |              |  |
| ¿Hace cuanto tiempo habitan en esta vivienda? _____ En caso de arrendamiento ¿Cuál es el Canon? _____                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                            |                                                                                                                                                                 |  |              |  |
| ¿Algún integrante de la Unidad Social cuenta con otro inmueble? SI _____ NO _____ ¿Cuál? _____                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                            |                                                                                                                                                                 |  |              |  |
| ¿En caso de traslado, podrían hacerlo a dicho inmueble? SI _____ NO _____ ¿Porqué? _____                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                            |                                                                                                                                                                 |  |              |  |
| ¿Cuántos integrantes de la Unidad Social gozan de cualquiera de los siguientes Servicios contratados con una entidad legalmente reconocida que pueda certificarlo? Guardería Infantil _____ Restaurante Escolar _____ Transporte Escolar _____                                                                                    |                                                                                                            |                                                                                                                                                                 |  |              |  |
| Educación Básica _____ Rehabilitación _____ Apoyo Geriátrico _____ Ninguno de los anteriores: _____                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                            |                                                                                                                                                                 |  |              |  |
| ¿Además de residir, la Unidad desarrolla actividades productivas en el inmueble? SI _____ NO _____ ¿Cuales? _____                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                            |                                                                                                                                                                 |  |              |  |
| <small>(En caso de requerirse más espacio escriba al reverso de este formato)</small>                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                            |                                                                                                                                                                 |  |              |  |
| <b>3. APOORTE DE DOCUMENTOS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                            |                                                                                                                                                                 |  |              |  |
| Relacionar los documentos aportados por la Unidad Social en el desarrollo de la entrevista, como documentos de identidad, copias de contratos, certificaciones, declaraciones extrajudicio, etc. (En caso de no contar con éstos el responsable podrá aportarlos durante el mes siguiente al levantamiento de la presente Ficha): |                                                                                                            |                                                                                                                                                                 |  |              |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                            |                                                                                                                                                                 |  |              |  |
| <small>(En caso de requerirse más espacio escriba al reverso de este formato)</small>                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                            |                                                                                                                                                                 |  |              |  |
| Fecha de levantamiento de la información                                                                                                                                                                                                                                                                                          | El Profesional Social certifica que en la fecha levanto la información contenida en el presente documento: | El responsable de la Unidad Social certifica que en la fecha atendió personalmente la entrevista, y verifico la información contenida en el presente documento: |  |              |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                            |                                                                                                                                                                 |  |              |  |
| DIA / MES / AÑO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nombre:<br>Firma:<br>C.C.                                                                                  | Nombre:<br>Firma:<br>C.C.                                                                                                                                       |  | Firma Social |  |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  |  |
|--|--|--|--|

<sup>1</sup> Solicitar fotocopia de los documentos de identidad. / <sup>2</sup> En caso de que aplique, sujeto a verificación. / <sup>3</sup> Dirección de Trabajo, institución educativa, etc / (Tel) / Cel / e-mail

¿Cuál es la suma aproximada de ingresos de la totalidad de integrantes de la Unidad Social? \_\_\_\_\_

¿Hace cuanto tiempo habitan en esta vivienda? \_\_\_\_\_ En caso de arrendamiento ¿Cuál es el Canon? \_\_\_\_\_

¿Algún integrante de la Unidad Social cuenta con otro inmueble? SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_ ¿Cuál? \_\_\_\_\_

¿En caso de traslado, podrían hacerlo a dicho inmueble? SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_ ¿Porqué? \_\_\_\_\_

¿Cuántos integrantes de la Unidad Social gozan de cualquiera de los siguientes Servicios contratados con una entidad legalmente reconocida que pueda certificarlo? Guardería Infantil \_\_\_\_\_ Restaurante Escolar \_\_\_\_\_ Transporte Escolar \_\_\_\_\_

Educación Básica \_\_\_\_\_ Rehabilitación \_\_\_\_\_ Apoyo Geriátrico \_\_\_\_\_ Ninguno de los anteriores: \_\_\_\_\_

¿Además de residir, la Unidad desarrolla actividades productivas en el inmueble? SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_ ¿Cuales? \_\_\_\_\_

(En caso de requerirse más espacio escriba al reverso de este formato)

**3. APOORTE DE DOCUMENTOS**

Relacionar los documentos aportados por la Unidad Social en el desarrollo de la entrevista, como documentos de identidad, copias de contratos, certificaciones, declaraciones extrajudicial, etc. (En caso de no contar con éstos el responsable podrá aportarlos durante el mes siguiente al levantamiento de la presente Ficha):

(En caso de requerirse más espacio escriba al reverso de este formato)

| Fecha de levantamiento de la información | El Profesional Social certifica que en la fecha levantó la información contenida en el presente documento: | El responsable de la Unidad Social certifica que en la fecha atendió personalmente la entrevista, y verificó la información contenida en el presente documento: |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DÍA / MES / AÑO                          | Nombre:<br>Firma:<br>C.C.                                                                                  | Nombre:<br>Firma:<br>C.C.                                                                                                                                       |

Impresión Facilitar

|                                                                                  |                                                                   |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------|
|  | <b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</b>                               | Version: 1.0      |
|                                                                                  | <b>FORMATO</b>                                                    | Fecha: 21/11/2008 |
|                                                                                  | <b>FICHA SOCIAL.- CARACTERIZACIÓN DE UNIDAD SOCIAL PRODUCTIVA</b> | Hoja ____ de ____ |

Fórmula No. 2 A de la Ficha Social.- En caso de establecer la existencia de unidades sociales productivas, se diligenciará esta ficha por cada unidad identificada en el inmueble.

**1. DATOS GENERALES**

Proyecto \_\_\_\_\_ Ficha Predial \_\_\_\_\_ Trayecto \_\_\_\_\_

Municipio \_\_\_\_\_ Vereda/ Barrio \_\_\_\_\_ Dirección \_\_\_\_\_

\*Unidad Social No. \_\_\_\_\_ \*Relación con el inmueble \_\_\_\_\_

\*De acuerdo con la información contenida en el numeral 3 de la Ficha de Caracterización General del Inmueble

**2. IDENTIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD PRODUCTIVA**  
(Esta información se recoge en la entrevista al titular de la Actividad Productiva correspondiente)

Titular de la Actividad Productiva: \_\_\_\_\_ Identificación: \_\_\_\_\_

Datos de verificación (Dirección de residencia/Tel / Cel / e-mail): \_\_\_\_\_

Nombre y/o razón social del establecimiento (En caso de aplicar) \_\_\_\_\_ Nit: \_\_\_\_\_

Descripción de la actividad productiva desarrollada: \_\_\_\_\_

¿Cuanto tiempo hace que desarrolla la actividad en el inmueble? \_\_\_\_\_ En caso de arrendamiento, ¿Cuál es el valor del Canon mensual de arrendamiento? \_\_\_\_\_ ¿Cuándo es el próximo vencimiento de contrato? \_\_\_\_\_

¿Lleva algún tipo de contabilidad de la actividad productiva? Si \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_ ¿Cuál? \_\_\_\_\_

¿Cuenta con los siguientes documentos para el desarrollo de la Actividad? Licencia de Funcionamiento \_\_\_\_\_ Certificado de Cámara y Comercio \_\_\_\_\_ RUT: \_\_\_\_\_ Inscripción de Industria y Comercio \_\_\_\_\_ Declaraciones de Renta \_\_\_\_\_

Declarac. IVA \_\_\_\_\_ Declarac. ICA \_\_\_\_\_ Balance de Estados y Resultados \_\_\_\_\_ Ninguno de los anteriores \_\_\_\_\_

¿Cuanto considera que recibe por utilidades netas mensuales aproximadamente? (sujeto a verificación): \_\_\_\_\_

En caso de que exista la posibilidad física y legal de continuar el desarrollo de la actividad productiva en el mismo inmueble, estaría interesado en continuar posteriormente? Si \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_ ¿Porque? \_\_\_\_\_

(En caso de requerirse más espacio escriba al reverso de este formato)

**3. ARRENDADORES**  
(Esta información se recoge en la entrevista al Arrendador de una parte o la totalidad de inmueble)

Nombre del Arrendador: \_\_\_\_\_ Identificación: \_\_\_\_\_

Datos de contacto y verificación ( Dirección de residencia/Tel / Cel / e-mail): \_\_\_\_\_

Contratos de arrendamiento en ejecución (sujeto a verificación):

| Nombre e identificación del arrendatario <sup>1</sup> | Objeto del Contrato | Fecha de Suscripción | Fecha prevista de Terminación | Valor del Canon Mensual | Valor por Terminación Anticipada |
|-------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------|----------------------------------|
|                                                       |                     |                      |                               |                         |                                  |
|                                                       |                     |                      |                               |                         |                                  |
|                                                       |                     |                      |                               |                         |                                  |
|                                                       |                     |                      |                               |                         |                                  |

<sup>1</sup> Solicitar fotocopia de los documentos de identidad

(En caso de requerirse más espacio escriba al reverso de este formato)

**4. APOORTE DE DOCUMENTOS**

Relacionar los documentos aportados por la Unidad Social en el desarrollo de la entrevista, como documentos de identidad, copias de contratos o declaraciones tributarias, etc. (En caso de no contar con éstos el responsable podrá aportarlos durante el mes siguiente al levantamiento de la presente Ficha):

(En caso de más información escriba al reverso de este formato)

|                                           |                                                                                                            |                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fecha de levantamiento de la información: | El Profesional Social certifica que en la fecha levantó la información contenida en el presente documento: | El titular de la actividad certifica que en la fecha atendió personalmente la entrevista, y verificó la información contenida en el presente documento: |
| DÍA / MES / AÑO                           | Nombre:<br>Firma:<br>C.C.                                                                                  | Nombre:<br>Firma:<br>C.C.                                                                                                                               |

Impresión Duplicar



|                                                                                   |                                                 |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------|
|  | <b>INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES - INCO</b> | Código: Fm - 50   |
|                                                                                   | <b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</b>             | Versión: 1.0      |
|                                                                                   | <b>FORMATO</b>                                  | Fecha: 21/11/2008 |
|                                                                                   | <b>FICHA SOCIAL - REGISTRO FOTOGRAFICO</b>      | Hoja de           |

Formato No. 3 de la Ficha Social - Incorpore las fotografías tomadas en la visita al inmueble y en la entrevista a unidades sociales, según el caso:

| 1. DATOS GENERALES       |                                 |                 |
|--------------------------|---------------------------------|-----------------|
| Proyecto _____           | Ficha Predial _____             | Trayecto _____  |
| Municipio _____          | Veredal/ Barrio _____           | Dirección _____ |
| *Unidad Social No. _____ | *Relación con el inmueble _____ |                 |

\*De acuerdo con la información contenida en el numeral 3 de la Ficha de Caracterización General del Inmueble)

Las siguientes fotografías constituyen evidencia visual de la visita al inmueble y entrevista unidades sociales así: I. Condiciones externas del inmueble, mínimo dos (2) fotos; II. Condiciones internas del inmueble (cuando existan edificaciones) mínimo dos (2) fotos; III. En caso de existir actividades productivas, mínimo dos (2) fotos que permitan evidenciar la infraestructura; IV. Composición de Unidades Sociales relacionadas con el inmueble, mínimo una (1) foto por cada unidad social. En todo caso el registro fotográfico será a color y tamaño 8 x 7, registrando la fecha de la foto, que debe coincidir con la de levantamiento de la ficha social:

**Registro No**

Descripción:

**Registro No**

Descripción:

**Registro No**

Descripción:

**Registro No**

Descripción:

|                                           |                                                                                                            |              |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Fecha de levantamiento de la información: | El Profesional Social certifica que en la fecha levantó la información contenida en el presente documento: |              |
|                                           | Nombre / Cargo                                                                                             | Firma / C.C. |
| DÍA / MES / AÑO                           |                                                                                                            |              |

|                                                                                   |                                          |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------|
|  | INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES - INCO | Código: Fm - 50   |
|                                                                                   | SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN             | Versión: 1.0      |
|                                                                                   | FORMATO                                  | Fecha: 21/11/2008 |
|                                                                                   | FICHA SOCIAL.- REGISTRO FOTOGRAFICO      | Hoja ____ de ____ |

|                                                                                                             |                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Registro No</b><br><div style="border: 1px solid black; height: 180px; margin: 5px;"></div> Descripción: | <b>Registro No</b><br><div style="border: 1px solid black; height: 180px; margin: 5px;"></div> Descripción: |
| <b>Registro No</b><br><div style="border: 1px solid black; height: 180px; margin: 5px;"></div> Descripción: | <b>Registro No</b><br><div style="border: 1px solid black; height: 180px; margin: 5px;"></div> Descripción: |
| <b>Registro No</b><br><div style="border: 1px solid black; height: 180px; margin: 5px;"></div> Descripción: | <b>Registro No</b><br><div style="border: 1px solid black; height: 180px; margin: 5px;"></div> Descripción: |

|                                           |                                                                                                            |              |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Fecha de levantamiento de la información: | El Profesional Social certifica que en la fecha levantó la información contenida en el presente documento: |              |
|                                           | Nombre / Cargo                                                                                             | Firma / C.C. |
| DÍA / MES / AÑO                           |                                                                                                            |              |

|                                                                                   |                                                                                                                                               |                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES - INCO</b><br><b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</b><br><b>FORMATO</b><br><b>DIAGNOSTICO SOCIOECONÓMICO</b> | Código: Fm - 51<br>Versión: 1.0<br>Fecha: 21/11/2008<br>Hoja ____ de ____ |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|

Este Formato se diligenciará a razón de uno por cada unidad social relacionada con el inmueble. Constituye el análisis socioeconómico de la información recogida en ficha social y su documentación, a la cual se adjuntará una vez verificada la información, como resultado del estudio correspondiente:

1. DATOS GENERALES

Proyecto \_\_\_\_\_ Ficha Predial \_\_\_\_\_ Trayecto \_\_\_\_\_  
 Municipio \_\_\_\_\_ Vereda/ Barrio \_\_\_\_\_ Dirección \_\_\_\_\_  
 \*Unidad Social No. \_\_\_\_\_ \*Relación con el Inmueble \_\_\_\_\_  
(De acuerdo con la información contenida en el numeral 3 de la Ficha de Caracterización General del Inmueble)

2. IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS Y DIAGNOSTICO SOCIOECONÓMICOS

Análisis de la información recogida en la entrevista domiciliar y los documentos allegados, identificación de los impactos socioeconómicos (la pérdida de la vivienda, afectación de los servicios sociales básicos, la suspensión de las actividades productivas, entre otras) que enfrentará la unidad social por causa de la ejecución del proyecto y determinación de su capacidad para enfrentarlos, asimilarlos o manejarlos, y recomendación de uno, varios o ningún factor social.

(En caso de requerirse más espacio escriba al reverso de este formato)

3. APLICACIÓN DE FACTORES SOCIALES

En caso de recomendarse la aplicación de Factores Sociales, sujeta al cumplimiento de las condiciones generales, particulares y procedimiento establecido:

| FACTOR SOCIAL                                                         | APLICACIÓN DEL FACTOR Y OBSERVACIONES |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Factor de Apoyo al Restablecimiento de Vivienda <sup>1</sup>          | Subtotal                              |
| Factor de Apoyo a Moradores                                           | Subtotal                              |
| Factor de Apoyo para Trámites <sup>2</sup>                            | Subtotal                              |
| Factor de Apoyo por Movilización                                      | Subtotal                              |
| Restablecimiento de Servicios <sup>3</sup>                            | Subtotal                              |
| Restablecimiento de Medios Económicos <sup>4</sup>                    | Subtotal                              |
| Apoyo a Arrendadores <sup>5</sup>                                     | Subtotal                              |
| <b>VALOR TOTAL DE LA PROPUESTA DE APLICACIÓN DE FACTORES SOCIALES</b> |                                       |
| \$ _____                                                              |                                       |

<sup>1</sup> Para hacer la aplicación requiere como mínimo contar, entre otros, con el avalúo de adquisición predial y certificación de VISP.  
<sup>2</sup> Para hacer la aplicación requiere como mínimo contar, entre otros, con el avalúo de adquisición predial.  
<sup>3</sup> Para hacer la aplicación requiere como mínimo contar, entre otros, con las certificaciones de las instituciones prestadoras de los servicios.  
<sup>4</sup> En el caso de actividades formales, para hacer la aplicación requiere como mínimo contar con la determinación de la utilidad mensual neta.  
<sup>5</sup> Para hacer la aplicación requiere como mínimo contar, entre otros, con los contratos de arrendamiento.

(En caso de requerirse más espacio escriba al reverso de este formato)

|                                      |                                                |                                      |  |
|--------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------|--|
| Fecha de elaboración del Diagnóstico | Profesional Social que elabora el Diagnóstico: | Profesional Social de Interventoría: |  |
| DIA / MES / AÑO                      | Nombre:<br>Firma:<br>C.C.                      | Nombre:<br>Firma:<br>C.C.            |  |

Compilado por:



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.©

"Derecho del Bienestar Familiar"

ISBN [978-958-98873-3-2]

Última actualización: 2 de agosto de 2016

Las notas de vigencia, concordancias, notas del editor, forma de presentación y disposición de la compilación están protegidas por las normas sobre derecho de autor. En relación con estos valores jurídicos agregados, se encuentra prohibido por la normativa vigente su aprovechamiento en publicaciones

similares y con fines comerciales, incluidas -pero no únicamente- la copia, adaptación, transformación,

reproducción, utilización y divulgación masiva, así como todo otro uso prohibido expresamente por la normativa sobre derechos de autor, que sea contrario a la normativa sobre promoción de la competencia o que requiera autorización expresa y escrita de los autores y/o de los titulares de los derechos de autor. En caso de duda o solicitud de autorización puede comunicarse al teléfono 617-0729 en Bogotá, extensión 101. El ingreso a la página supone la aceptación sobre las normas de uso de la información aquí contenida.



**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

RESOLUCIÓN No. 0193  
20 FEB 2014

**“Por la cual se establece el procedimiento para desarrollar el trámite de actualización de cabida y/o linderos de que trata el artículo 26 de la Ley 1682 de 2013”**

**EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO “AGUSTÍN CODAZZI”**

En ejercicio de la facultad otorgada por el inciso sexto del artículo 26 de la Ley 1682 de 2013 y

**CONSIDERANDO:**

Que mediante la Ley 1682 de 2013, “...se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias”.

Que la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, se definen en el artículo 19 de la mencionada Ley, como un motivo de utilidad pública e interés social, por lo cual se autoriza la expropiación administrativa o judicial de los bienes inmuebles que se requieran para tal fin.

Que acorde con el artículo 20 de la misma Ley, la adquisición predial es responsabilidad del Estado, por lo cual la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo 19, aludido en el considerando anterior.

Que en el proceso de adquisición de los predios para el desarrollo o ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte debe garantizarse el debido proceso, para lo cual las entidades públicas o los particulares que actúen como sus representantes, se ceñirán a los procedimientos establecidos en la Ley 1682 de 2013, respetando en todos los casos el derecho de contradicción (art. 20 ibídem).

Que el artículo 26 de la Ley estipula que si el proceso de adquisición o expropiación de inmuebles, necesarios para la realización de proyectos de infraestructura de transporte, requiere 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.

Que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo antes mencionado, el IGAC debe fijar el procedimiento para desarrollar el trámite de actualización de cabida y linderos previsto en la Ley 1682 de 2013.



Continuación Resolución No. 0193 de 20 FEB 2014 Página 2 de 9  
"Por la cual se establece el procedimiento para desarrollar el trámite de actualización de cabida y/o linderos de que trata el artículo 26 de la Ley 1682 de 2013"

Que en mérito de lo expuesto

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Expedir el siguiente procedimiento para desarrollar el trámite de actualización de cabida y linderos, en el proceso de adquisición o expropiación de los bienes inmuebles necesarios para la realización de proyectos de infraestructura de transporte, en los términos de la Ley 1682 de 2013:

1. El trámite de actualización de cabida y linderos, previsto en la Ley 1682 de 2013, se llevará a cabo por parte del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y los catastros descentralizados de Bogotá, Cali, Medellín y Antioquia, en sus respectivas jurisdicciones. Lo anterior, a través del proceso de conservación catastral, por el servidor público competente o su delegado.
2. La entidad pública o quien haga sus veces, responsable del proyecto de infraestructura de transporte, solicitará por escrito al IGAC o a la autoridad catastral respectiva, el trámite de actualización de cabida y/o linderos, abarcado el terreno del predio en su totalidad, sin perjuicio que para el proyecto únicamente se requiera una porción del mismo.

La petición deberá contener los elementos previstos en el artículo 16 de la Ley 1437 de 2011. Sin perjuicio de lo anterior, de manera puntual, relacionará los titulares del derecho de dominio del inmueble objeto de actualización de cabida y/o linderos y sus colindantes, así como los demás interesados, con nombres y apellidos o razón social completos, números de documentos de identificación o NIT. (s), dirección domiciliaria, número telefónico, fijo y/o móvil, fax y dirección electrónica (si se cuenta con este dato).

Como anexo allegará:

- i. Información predial levantada por el responsable del proyecto de infraestructura de transporte, respecto del bien inmueble objeto de actualización de cabida y linderos. Como mínimo, la siguiente:
  - Nombre y ubicación del proyecto
  - Identificación detallada del predio y sus colindantes
  - Descripción de linderos y área del predio y su relación con los colindantes





**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

Continuación Resolución No. **0153** de **20 FEB 2014** Página 3 de 9  
"Por la cual se establece el procedimiento para desarrollar el trámite de actualización de cabida y/o linderos de que trata el artículo 26 de la Ley 1682 de 2013"

- Acta de colindancia en caso de haberse levantado
  - Estudio de títulos que abarque el predio y sus colindantes, si a ello hay lugar
  - ii. Copia del levantamiento planimétrico y/o topográfico del predio, elaborado con base en los parámetros y estándares fijados mediante circular por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" (IGAC).
  - iii. Copia de los certificados de tradición y libertad del inmueble objeto de la solicitud y sus colindantes, expedidos con menos de 30 días calendario, en caso de no ser posible su consulta e impresión en la VUR de la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), según lo previsto en el Decreto 019 de 2012.
  - iv. Copia simple de los títulos registrados que contienen la descripción y/o mención de los linderos y área del predio y sus colindantes.
3. La solicitud que cumpla con los requisitos de contenido y documentación del numeral anterior, se recibirá y radicará por parte de la respectiva autoridad catastral, que dejará constancia en su sistema tecnológico de la fecha y hora de recibo, así como del número de folios de la petición y sus anexos. A continuación, abrirá un expediente administrativo.

Si la solicitud viene incompleta, se dará aplicación a lo dispuesto en los artículos 15 y 17 de la Ley 1437 de 2011.

4. Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que la petición esté completa, el servidor público competente o su delegado cotejará los documentos aportados por el solicitante, particularmente la descripción y/o información contenida en los títulos registrados, concerniente a linderos y área del bien inmueble y sus colindantes, con lo inscrito en la base de datos catastral.

Los análisis y resultados de la comparación se consignarán en un informe técnico, elaborado en el mismo término, que formará parte del expediente administrativo.

5. Si del cotejo se concluye que la información de linderos y área de los títulos registrados del inmueble y sus colindantes no coincide con la catastral, total o parcialmente, el servidor público competente o su delegado programará una inspección técnica al predio y sus colindantes, cuya práctica se realizará dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al informe técnico sobre la labor de comparación, con el fin de realizar las verificaciones pertinentes.



0193

20 FEB 2014

Continuación Resolución No.

de

Página 4 de 9

"Por la cual se establece el procedimiento para desarrollar el trámite de actualización de cabida y/o linderos de que trata el artículo 26 de la Ley 1682 de 2013"

6. Para informar sobre la realización de la inspección técnica, el servidor público competente o su delegado dará aviso a las personas relacionadas en la petición por medios idóneos, con al menos tres días hábiles de anticipación, para lo cual utilizará las tecnologías de la información y las comunicaciones (dirección electrónica, fax, telefónicamente, etc.).

Dentro de este mismo término, previa solicitud del servidor público competente o su delegado, la entidad pública responsable del proyecto de infraestructura de transporte o quien haga sus veces, gestionará lo necesario para que los titulares del derecho de dominio del predio objeto de actualización y sus colindantes permitan el acceso a los inmuebles.

La falta de concurrencia de los titulares del derecho de dominio del bien inmueble, sus colindantes y demás interesados, no impedirá la práctica de la inspección técnica. Sin embargo, si no se permite el acceso al servidor público competente o su delegado, se dará por terminado el trámite en el estado en el que se encuentre, circunstancia que se le comunicará por escrito al responsable del proyecto de infraestructura de transporte.

7. Si se permite la práctica de la inspección técnica, el servidor público competente o su delegado levantará un acta, donde se citará el motivo de la diligencia, la relación de los asistentes, la calidad en la que actúan y su identificación. También se dará cuenta del desarrollo de la inspección, concretamente las verificaciones realizadas, a partir de los resultados del informe técnico derivado del cotejo al que refieren los numerales cuarto y quinto de este procedimiento. Finalizada la inspección, el acta se cerrará con la suscripción por parte de los asistentes que se encuentren presentes y quieran firmarla, incorporándose al expediente administrativo.
8. Si como consecuencia de la inspección técnica se confirma por parte del servidor público competente o su delegado, que evidentemente hay discrepancias entre la información de los títulos registrados y la de catastro, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la inspección técnica preparará una propuesta de actualización de cabida y/o linderos geo-referenciada, a efecto de ser presentada a consideración de los titulares del derecho de dominio del inmueble y sus colindantes, así como a los demás interesados. Esta propuesta se adjuntará al expediente administrativo.
9. Con el fin de presentar a consideración la propuesta técnica de actualización de cabida y/o linderos del predio y sus colindantes, el servidor público competente o



0193

20 FEB 2014

Continuación Resolución No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
"Por la cual se establece el procedimiento para desarrollar el trámite de actualización de cabida y/o linderos de que trata el artículo 26 de la Ley 1682 de 2013"

Página 5 de 9

su delegado, convocará a los titulares del derecho de dominio y demás interesados, para que concurren directamente o por conducto de sus representantes o apoderados al inmueble objeto de actualización, en la fecha y hora previamente determinadas, que no podrá exceder de los quince (15) días hábiles siguientes a la elaboración de la propuesta.

Para lo anterior, antes de los cinco (5) días hábiles previos a la fecha programada para la presentación de la propuesta, dará aviso a través de un medio idóneo, empleando las tecnologías de la información y las comunicaciones, y enviará citación a la dirección domiciliaria. Asimismo, publicará aviso en la página web y en una cartelera visible al público de la autoridad catastral, durante los cinco (5) días hábiles previos a la fecha señalada.

Los avisos contendrán al menos una síntesis de la propuesta, la relación de los convocados, el lugar de encuentro, que será el predio objeto de la actualización de cabida y linderos, y el día y hora predeterminados.

Adicional a lo anterior, dentro del mismo término el servidor público competente o su delegado pedirá a la entidad pública responsable del proyecto de infraestructura o a quien haga sus veces, que realice las gestiones pertinentes para que los titulares del derecho de dominio y demás interesados, directamente o por conducto de sus representantes o apoderados, concurren a la presentación de la propuesta técnica.

10. En el bien inmueble objeto de actualización, en la fecha y hora fijadas, el servidor público competente o su delegado, iniciará la diligencia dando apertura al acta, para lo cual especificará su objeto o finalidad, relacionará los titulares del derecho de dominio y/o sus representantes y/o apoderados debidamente autorizados y acreditados, así como los demás interesados presentes, la calidad en la que actúan y su identificación. A continuación, presentará la propuesta técnica de actualización de cabida y/o linderos a los asistentes.

Luego de la exposición, los titulares del derecho de dominio y/o sus representantes y/o apoderados, los demás interesados, y el servidor público competente o su delegado, recorrerán el predio para ubicar e identificar cada uno de los linderos de la propuesta técnica. Por cada lindero ubicado y marcado, hará constar en el acta la conformidad o inconformidad del (os) titular (es) del derecho de dominio del predio objeto de actualización de cabida y/o linderos, y del (os) colindante (s) respectivo (s).



0193

20 FEB 2014

Continuación Resolución No.

de

Página 6 de 9

"Por la cual se establece el procedimiento para desarrollar el trámite de actualización de cabida y/o linderos de que trata el artículo 26 de la Ley 1682 de 2013"

Si hay linderos del predio objeto de actualización que no presentan discrepancia alguna, inclusive antes de la elaboración de la propuesta técnica, respecto de ellos no será necesaria la comparecencia y conformidad de ninguno de los asistentes, situación que se registrará en el acta de la diligencia.

El servidor público competente o su delegado invitará a los titulares del derecho de dominio y/o sus representantes y/o apoderados autorizados y acreditados, al igual que a los demás interesados, a procurar un acuerdo, partiendo de la propuesta técnica.

Cuando sea necesario, la sesión se suspenderá por una vez y hasta por tres (3) días hábiles, con el fin de revisar los aspectos que se consideren convenientes, producto de las intervenciones de los asistentes, para lo cual se fijará, si a ello hay lugar, nueva fecha y hora para continuar. Lo actuado se consignará en el acta, la cual se firmará por todos y cada uno de los concurrentes.

De manera previa a la reanudación, el servidor público competente o su delegado, adelantará las revisiones y realizará los análisis respectivos, determinando justificadamente, si hay lugar a reconsiderar la propuesta técnica inicial, procediendo de conformidad.

Reanudada la sesión, el servidor público competente o su delegado explicará los resultados de la revisión y estudios efectuados. Si hubo variación con relación a la propuesta inicial, así lo hará saber. De lo anterior se dejarán las constancias correspondientes, junto con la conformidad o inconformidad de los asistentes, en el acta de la diligencia.

11. Si se presenta un acuerdo, respecto de la propuesta de actualización de cabida y/o linderos, inicial o ajustada, tal circunstancia se consignará de manera expresa en el acta, que será firmada por los titulares del derecho de dominio y/o sus representantes y/o apoderados debidamente autorizados y acreditados, así como por los demás interesados, cerrándose formalmente la diligencia e incorporándose el acta al expediente administrativo.

12. Con base en el acuerdo, el servidor público competente o su delegado, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, realizará las actualizaciones que correspondan en la base de datos catastral, para los linderos y área del predio y sus colindantes. Igualmente, expedirá el certificado plano predial catastral respectivo.



Continuación Resolución No. 0193 de 20 FEB 2014 Página 7 de 9  
"Por la cual se establece el procedimiento para desarrollar el trámite de actualización de cabida y/o linderos de que trata el artículo 26 de la Ley 1682 de 2013"

13. De no presentarse acuerdo, dicha situación se inscribirá expresamente en el acta, donde se hará saber que deberá agotarse el proceso judicial correspondiente. El acta así cerrada, se anexará al expediente administrativo. De lo anterior se informará por escrito a la entidad responsable del proyecto de infraestructura de transporte.
14. En los casos donde el trámite de actualización de cabida y/o linderos haya concluido con la expedición del certificado plano predial catastral, la autoridad catastral, por medio del servidor público competente o su delegado, procederá a su remisión a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que tenga inscrito el predio y sus colindantes, para que proceda a hacer las anotaciones registrales de linderos y área de los inmuebles.

La siguiente matriz relaciona las actividades que refieren a los términos para la ejecución del trámite de actualización de cabida y/o linderos:

| MATRIZ EN FUNCIÓN DE LOS TERMINOS PARA AGOTAR EL TRÁMITE                                                                                                                              |                                                                                                            |                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Actividad                                                                                                                                                                             | Responsable                                                                                                | Término                                                                            |
| 1.- Presentación de la solicitud de actualización de cabida y/o linderos                                                                                                              | Entidad pública o quien haga sus veces (Responsable del proyecto de infraestructura de transporte)         | N/A                                                                                |
| 2.- Radicación de la solicitud                                                                                                                                                        | Autoridad catastral                                                                                        | Día de la presentación                                                             |
| 3.- Cotejo de la información de la solicitud y sus anexos con la de catastro                                                                                                          | Servidor público competente o su delegado                                                                  | Dentro de los 5 días hábiles siguientes a que la solicitud se encuentre completa   |
| 4.- Inspección técnica al predio para confrontar los resultados del cotejo                                                                                                            | Servidor público competente o su delegado                                                                  | Dentro de los 10 días hábiles siguientes al cotejo                                 |
| 5.- Aviso a las personas relacionadas en la solicitud, sobre la realización de la inspección técnica. Gestión para que se permita el acceso a los inmuebles                           | Servidor público competente o su delegado<br><br>Responsable del proyecto de infraestructura de transporte | 3 días hábiles antes de la realización de la inspección técnica                    |
| 6.- Elaboración de la propuesta técnica de actualización de cabida y/o linderos                                                                                                       | Servidor público competente o su delegado                                                                  | Dentro de los 10 días hábiles siguientes a la inspección técnica                   |
| 7.- Presentación de la propuesta técnica a los titulares del derecho real de dominio del predio, sus colindantes y demás interesados                                                  | Servidor público competente o su delegado                                                                  | Dentro de los 15 días hábiles siguientes a la elaboración de la propuesta técnica  |
| 8.- Aviso, citación y publicación para convocar a los titulares del derecho real de dominio del predio, colindantes y demás interesados, para la presentación de la propuesta técnica | Servidor público competente o su delegado                                                                  | 5 días hábiles previos a la realización de la presentación de la propuesta técnica |



Continuación Resolución No. **0193** de **20 FEB 2014** Página 8 de 9  
**"Por la cual se establece el procedimiento para desarrollar el trámite de actualización de cabida y/o linderos de que trata el artículo 26 de la Ley 1682 de 2013"**

| <b>MATRIZ EN FUNCIÓN DE LOS TERMINOS PARA AGOTAR EL TRÁMITE</b>                                                                                                                                                                  |                                                           |                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Actividad</b>                                                                                                                                                                                                                 | <b>Responsable</b>                                        | <b>Término</b>                                                                                  |
| Gestión para procurar la concurrencia de los requeridos                                                                                                                                                                          | Responsable del proyecto de infraestructura de transporte |                                                                                                 |
| 9.- Suspensión de la diligencia de presentación, ubicación e identificación de los linderos de la propuesta técnica                                                                                                              | Servidor público competente o su delegado                 | Por una única vez y hasta por 3 días hábiles                                                    |
| 10.- Reanudación de la diligencia                                                                                                                                                                                                | Servidor público competente o su delegado                 | En la fecha definida al momento de decidirse la suspensión                                      |
| 11.- Actualización de la base de datos catastral y expedición del certificado plano predial catastral, en el caso de haberse presentado acuerdo, respecto de la propuesta técnica de actualización de cabida y/o linderos        | Servidor público competente o su delegado                 | Dentro de los 5 días hábiles siguientes a la terminación de la diligencia                       |
| 12.- Cierre de la actuación administrativa, con y sin acuerdo                                                                                                                                                                    | Servidor público competente o su delegado                 | Dentro de los 5 días hábiles siguientes a la terminación de la diligencia                       |
| 13.- Remisión del certificado plano predial catastral que contiene la actualización de cabida y/o linderos, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, para las anotaciones registrales a que haya lugar | Servidor público competente o su delegado                 | Dentro de los 5 días hábiles siguientes a la expedición del certificado plano predial catastral |

**SEGUNDO:** Conforme con el artículo 26 de la Ley 1682 de 2013, los costos que demande la atención del trámite de actualización de cabida y/o linderos serán asumidos por la entidad pública o quien haga sus veces. En función de lo anterior, cada autoridad catastral fijará, mediante acto administrativo, las tarifas que demandará la labor en su respectiva jurisdicción.

**TERCERO:** Las autoridades catastrales levantarán y/o ajustarán internamente sus procesos, procedimientos e instructivos, relativos al trámite de actualización de cabida y/o linderos de los predios. Asimismo, dispondrán lo necesario para la generación de capacidades de los servidores públicos que atenderán y ejecutarán el trámite.

**CUARTO:** El responsable del proyecto de infraestructura de transporte informará a la autoridad catastral sobre el polígono o área de influencia del proyecto, inmediatamente haya sido definido. Lo anterior, con el fin de facilitar la preparación de la información necesaria para la futura atención de las solicitudes de actualización de cabida y/o linderos.





**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

Continuación Resolución No. 0123 de 20 FEB 2014 Página 9 de 9  
"Por la cual se establece el procedimiento para desarrollar el trámite de actualización de cabida y/o linderos de que trata el artículo 26 de la Ley 1682 de 2013"

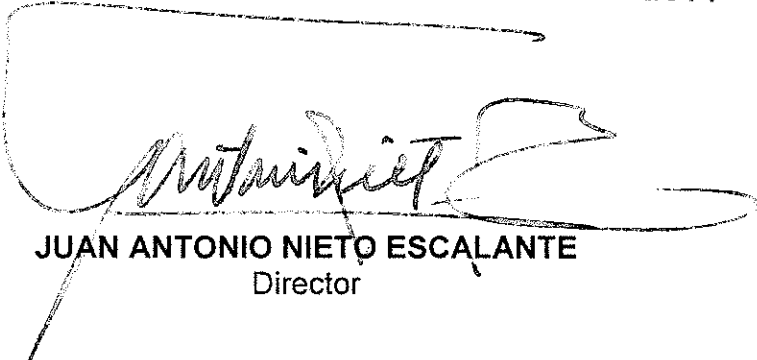
**QUINTO:** Comunicar a la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) y a los catastros descentralizados.

**SEXTO:** La presente resolución rige a partir de la fecha de publicación en el Diario Oficial.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá a

20 FEB 2014

  
**JUAN ANTONIO NIETO ESCALANTE**  
Director

Elaboró. Iván Eduardo Matiz

Revisó. Andrea Olaya Alvarez, Asesora Dirección General, Luis Enrique Abello, Oficina Asesora Jurídica, Mario Martínez Garzón, Subdirección de Catastro, Alicia Baquero, Secretaria General

Aprobó. Fernando León Rivera, Subdirector de Catastro, Marcela Abello, Jefe Oficina Asesora Jurídica, Diana Patricia Rios G – Secretaria General



REPÚBLICA DE COLOMBIA



Libertad y Orden

MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

RESOLUCIÓN NÚMERO 1776 DE 2015

( 16 OCT 2015 )

*"Por la cual se adiciona a la Resolución 545 de 2008, "Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto Nacional de Concesiones y se establecen criterios para la aplicación del Plan de Compensaciones Socioeconómicas"*

El Presidente de la Agencia Nacional de Infraestructura en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por el artículo 17 numerales 10 y 11 de la Ley 489 de 1998, y el Decreto 4165 de 2011, y

**CONSIDERANDO:**

Que mediante el Decreto 4165 de 2011, se creó la Agencia Nacional de Infraestructura con el objeto de planear, coordinar, estructurar, contratar, ejecutar, administrar y evaluar proyectos de concesiones y otras formas de asociación público privada- APP, para el diseño y construcción, mantenimiento, operación, administración y/o explotación de la infraestructura pública de transporte en todos sus modos y de los servicios conexos o relacionados y el desarrollo de proyectos público privados para otro tipo de infraestructura pública cuando así lo determine públicamente el Gobierno Nacional.

Que es una función de la Vicepresidencia de Planeación, Riesgos y Entorno de la Agencia Nacional de Infraestructura establecer metodologías y estrategias de manejo, y dirigir y/o supervisar la gestión social, predial y ambiental en cumplimiento de los contratos, permisos y licencias, incluidos los procesos de expropiación que se requieran en el desarrollo de los proyectos a cargo de la Agencia, según lo consagra el numeral 12 del artículo 17 del Decreto 4165 del 2011.

Que la Agencia Nacional de Infraestructura –ANI, ha evidenciado que los criterios para el reconocimiento de compensaciones socioeconómicas previstos en la Resolución 545 de 2008, deben fortalecerse a favor de unidades sociales, que requieren el reconocimiento de compensaciones sociales para mitigar de manera integral el impacto generado, así como el fortalecimiento de los mecanismos de gestión social destinados a agilizar la disponibilidad de las áreas requeridas para la ejecución de los proyectos.

## RESOLUCIÓN NÚMERO 17 76 DE 2015

*"Por la cual se adiciona a la Resolución 545 de 2008, "Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto Nacional de Concesiones y se establecen criterios para la aplicación del Plan de Compensaciones Socioeconómicas"*

Que la ejecución de los proyectos de infraestructura requiere de áreas de terreno, las cuales no están inscritas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y en donde se ha evidenciado la presencia de ocupantes que han construido viviendas y/o infraestructura productiva sin que se respalde la posesión u ocupación de la tierra con un correspondiente título de propiedad.

Que se ha evidenciado que los impactos sociales y económicos se causan en muchos casos a unidades sociales que, sin ser objeto del procedimiento de adquisición predial, ven igualmente menguadas sus condiciones de vida por residir o desarrollar sus actividades productivas en el entorno de ejecución de los proyectos y que los impactos sociales y económicos susceptibles de compensación no siempre están ligados a condiciones de pobreza, como sucede en el caso de unidades sociales que residen y/o desarrollan actividades productivas, lo que obliga a reconsiderar el concepto de vulnerabilidad para armonizarlo con la jurisprudencia constitucional.

Que en virtud de lo anterior, el procedimiento de gestión socio predial debe desplegarse sobre ocupantes de áreas de terreno no inscritas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, toda vez, que si bien las personas no tienen derechos reales susceptibles de adquisición por parte de la entidad pública, el paso de los años demuestra fuertes condiciones sociales de arraigo con el territorio y su entorno.

Que los proyectos de Infraestructura se deben ejecutar respetando las condiciones socioeconómicas de las unidades sociales ocupantes de áreas de terreno no inscritas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, implementando mecanismos que mantengan o mejoren sus condiciones socioeconómicas, en cumplimiento de los principios de la dignidad humana e igualdad, previstos en los artículo 1º y 13 de la Constitución Política de 1991, principio de confianza legítima y buena fe, artículo 83 de la Constitución Política de 1991 y precedentes jurisprudenciales de la Corte Constitucional a través de las Sentencias SU-360/99, T-773/07, T-1098/08, T-527/11, T-244/12, T-314/12, T-348/12, T-820/13 Y T-231/14.

Que en mérito de lo anterior, es necesario adoptar políticas sociales institucionales efectivas y eficientes que compensen el estado de vulnerabilidad ocasionado por los proyectos de infraestructura mediante el restablecimiento digno de la calidad de vida de las unidades sociales que resultarán afectadas, lo cual redundará en beneficio de los ejecutores de los proyectos de infraestructura para que cumplan la etapa de construcción en el menor tiempo posible, sin crear malestar en las comunidades, minimizando riesgos y costos.

Que analizadas las diversas facetas y situaciones de las unidades sociales que se ubican en áreas de terreno no inscritas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y que han construido viviendas y/o infraestructura productiva sobre estos, se observa que la buena fe se protege a través de la compensación social que no significa donación, ni reparación, ni resarcimiento, ni indemnización, como tampoco desconocimiento del principio de interés general, según lo manifestado por la Corte Constitucional, en las Sentencias T-617 de 1995, T-438 de 1996 y Sentencia T-820 de 2013.

Que durante las etapas de estructuración y ejecución de los contratos de concesión, la valoración y seguimiento del riesgo predial de los proyectos de infraestructura de la Agencia Nacional de Infraestructura, han venido estimando el impacto económico de las

RESOLUCIÓN NÚMERO **117 76** DE 2015

*"Por la cual se adiciona a la Resolución 545 de 2008, "Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto Nacional de Concesiones y se establecen criterios para la aplicación del Plan de Compensaciones Socioeconómicas"*

compensaciones socioeconómicas previstas, de acuerdo a las características propias de cada corredor concesionado.

Que los montos estimados de dichas compensaciones socioeconómicas, luego de ser asignado y distribuido el riesgo entre las partes, han sido incluidas en las valoraciones de los planes de aportes por riesgo predial al fondo de contingencias, que son aprobados por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público de acuerdo con lo establecido en la Ley 448 de 1998 y su decreto reglamentario 423 de 2001.

Que para la Agencia Nacional de Infraestructura es necesario complementar algunos aspectos relacionados con la aplicación del plan de compensaciones socioeconómicas previstas en la Resolución No. 545 de 2008.

Que por consiguiente, es necesario adicionar una categoría de unidad social impactada con los proyectos de infraestructura, sus condiciones, criterios de aplicación y procedimiento para el reconocimiento de compensaciones socioeconómicas, en procura de aplicar los mismos mecanismos de compensación respetando los principios de dignidad humana, igualdad y confianza legítima, conforme lo establecido en los artículos 1º y 13 de la Constitución Política de 1991 y la jurisprudencia referida.

Que en mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1.** Adiciónese un párrafo al Artículo 11 de la Resolución 545 de 2008, el cual quedará así:

**"PARAGRAFO 3:** El Factor de Compensación al Restablecimiento de Vivienda se hará extensivo a favor de las unidades sociales definidas como ocupantes de áreas de terreno no inscritas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, las cuales tendrán derecho a una compensación que corresponde al valor de una Vivienda de Interés Social Prioritario (VISIP) estimado para el respectivo municipio, y aplicará siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:

1. Que demuestre haber construido a su costa y riesgo la vivienda como único bien de habitación y haya residido en ella por un periodo mayor a dos (2) años. La permanencia será certificada por la administración local correspondiente, en caso de que el inmueble no tenga asignada cédula catastral.
2. Que la entrega de la vivienda se realice libre y pacífica.
3. Que la vivienda se encuentre registrada en el acta de entrega realizada por el INCODER o por el respectivo municipio a la Agencia Nacional de Infraestructura.
4. Que se realice la entrega física del inmueble dentro de los 30 días siguientes a la fecha del levantamiento de la ficha social.

Para que el beneficiario destine los recursos al fin de restablecimiento de una vivienda digna deberá suscribir entre el ejecutor y el beneficiario un Acuerdo de Reconocimiento donde se establecerá el porcentaje de entrega inicial y final de la compensación.

RESOLUCIÓN NÚMERO 1776 DE 2015

*"Por la cual se adiciona a la Resolución 545 de 2008, "Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto Nacional de Concesiones y se establecen criterios para la aplicación del Plan de Compensaciones Socioeconómicas"*

El ejecutor efectuará el acompañamiento de gestión inmobiliaria y hará verificaciones documentales y físicas a que haya lugar, hasta asegurar la reubicación efectiva en una vivienda propia, de lo cual se llevará el correspondiente registro".

**ARTÍCULO 2.** Adiciónese el parágrafo 2 al Artículo 18 de la Resolución 545 de 2008, el cual quedará así:

**"PARÁGRAFO 2.** El Factor Compensación para el Restablecimiento de Vivienda para ocupantes de áreas de terreno no inscritas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos procederá para aquellos casos en los que no sea viable la aplicación de otro instrumento de gestión social, contenido ya sea en la licencia ambiental del proyecto o implementado directamente por el Concesionario, demostrando el adecuado manejo del impacto social ocasionado por el proyecto".

**ARTÍCULO 3.** Adiciónese un parágrafo al Artículo 16 de la Resolución 545 de 2008, el cual quedará así:

**"PARÁGRAFO CUARTO.** Cuando existan unidades sociales productivas ocupantes de áreas de terreno no inscritas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos se podrá aplicar el Factor de Apoyo para Restablecimiento de Medios Económicos, según los criterios consignados en el artículo 16 de la Resolución 545 de 2008".

**ARTÍCULO 4. VIGENCIA.-** La presente Resolución rige a partir de su fecha de publicación, y adiciona y/o complementa en lo pertinente la Resolución 545 de 2008.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los 16 OCT 2015.



LUIS FERNANDO ANDRADE MORENO  
Presidente

Proyectó: Alexandra Rodríguez – Experta 6 – GIT Social y Ambiental VPRE  
Martha Córdoba – Experta 6 – GIT Social y Ambiental VPRE  
Fernán González – Experto 6 – GIT Social y Ambiental VPRE  
Adriana Marcela Fernández Rodríguez – Contratista Gerencia de Riesgos  
Revisó Jairo Fernando Argüello – Gerente GIT Social y Ambiental VPRE  
Priscila Sánchez Sanabria – Gerente Gestión Contractual.  
María Carolina Ardila Garzón – Gerente de Riesgos  
Jaífer Blanco Ortega – Gerente Jurídico Predial  
Edgar Chacón – Gerente Predial  
Juan Manuel Aza – Asesor Vicepresidencia Jurídica  
Oscar Laureano Rosero – Asesor Vicepresidencia de Planeación, Riesgos y Entorno  
Aprobó: Jaime Abraham García Méndez – Vicepresidente de Planeación, Riesgos y Entorno  
Alfredo Bocanegra Varón – Vicepresidente Jurídico  
Camilo Mendoza Roza – Asesor Presidencia



Libertad y Orden

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

## RESOLUCIÓN 0898 DE 2014

*"Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"*

**EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI,**

En ejercicio de la función asignada por los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013 y el Decreto 208 de 2004 y

### CONSIDERANDO

Que el artículo 58 de la Constitución Política establece que el interés general prima sobre el particular, razón por la cual, por motivos de utilidad pública e interés social definidos por el legislador, se podrá decretar la expropiación, previa indemnización.

Que de conformidad con lo definido por la Corte Constitucional, entre otras en las Sentencias C-1074 de 2002 y C-476 de 2007, esta indemnización tiene dos características, a saber: i) debe ser previa, esto es, pagada con anterioridad al traspaso del derecho de dominio, y ii) debe ser justa, lo que conlleva que su fijación no se puede hacer de manera abstracta y general, sino que requiere la ponderación de los intereses de la comunidad y del afectado presentes en cada situación, es decir, el análisis de cada caso en particular.

Que en virtud de la discrecionalidad legislativa se expidieron, entre otras, las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, y 01 de 1991, que regulan el procedimiento de expropiación (judicial y administrativa) en el marco de la reforma urbana y para puertos marítimos respectivamente, el cual está compuesto por las siguientes etapas: i) oferta de compra, ii) negociación directa o enajenación voluntaria, y en caso de no lograrse ésta, iii) expropiación propiamente dicha.

Que el Decreto Nacional 1420 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997 y la Resolución IGAC 620 de 2008, regulan lo concerniente a la elaboración de avalúos comerciales, por los cuales se determina el valor comercial de los inmuebles correspondiente a terreno, construcciones y/o los cultivos, en el marco del proceso de adquisición predial por motivos de





Libertad y Orden

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

0898

19 AUG 2014

**Continúa Resolución** \_\_\_\_\_ **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"*

utilidad pública e interés social, tanto para enajenación voluntaria como para expropiación por vía judicial y administrativa.

Que la Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013, *"Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias"*, establece algunas normas especiales para la adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social regulada por las mencionadas leyes 9 de 1989, 388 de 1997 y 01 de 1991, en cuanto se refiere al tema de la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte.

Que el artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, permite incluir en el valor comercial el monto de las indemnizaciones o compensaciones, si éstas son procedentes.

Que el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, señala que el precio de adquisición será igual al valor comercial; a su vez, el valor comercial se determina teniendo en cuenta la reglamentación urbanística, destinación económica, daño emergente y lucro cesante. El daño emergente incluye el valor del inmueble (terreno, construcción y/o cultivos objeto de adquisición). El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

Que el citado artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, asigna al Instituto Geográfico *"Agustín Codazzi"* IGAC la función de adoptar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que deben utilizarse en la elaboración de avalúos comerciales, las cuales una vez expedidas son de obligatorio y estricto cumplimiento para avaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial en los proyectos de infraestructura de transporte.

Que la Ley 1673 de 2013, tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia, y define la valuación como la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen de la valuación. El Dictamen de la valuación se denomina avalúo.

Que, si bien el Decreto Nacional 1420 de 1998 y la Resolución IGAC 620 de 2008, regulan lo atinente a la determinación del valor comercial de los inmuebles (terreno, construcciones y/o los

Página 2 de 19



Libertad y Orden

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

19 100

0898

**Continúa Resolución** 0898 **de 2014** *“Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013”*

cultivos), no reglamentan la tasación de la indemnización referida a daño emergente y lucro cesante, que según la Ley 1682 de 2013 debe incluirse dentro del avalúo comercial de ser procedente.

Que por consiguiente, resulta necesario fijar las normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos que deben aplicarse para la elaboración de los avalúos comerciales y su actualización en el marco del proceso de adquisición al que se refiere la Ley 1682 de 2013.

En mérito de lo expuesto,

## **RESUELVE**

### **Capítulo I**

#### **Disposiciones Generales**

**Artículo 1.- Objeto.** Fijar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración y actualización de los avalúos comerciales, incluido el valor de las indemnizaciones o compensaciones en los casos que sea procedente, en el marco del proceso de adquisición predial de los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.

**Artículo 2.- Ámbito de Aplicación.** Esta resolución es aplicable a los proyectos de infraestructura de transporte en el marco de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación, judicial o administrativa y, es de obligatorio y estricto cumplimiento para los avaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial a la que se refiere la Ley 1682 de 2013.

**Artículo 3.- Definiciones.** Para la interpretación de la presente Resolución se deberán tener en cuenta las siguientes definiciones:





Libertad y Orden

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRAFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

19 AUL 2014

0898

**Continúa Resolución** 0898 **de 2014** *"Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"*

**Avalúo comercial:** Es aquel que incorpora el valor comercial del inmueble (terreno, construcciones y/o cultivos) y/o el valor de las indemnizaciones o compensaciones, de ser procedente.

**Valor comercial del inmueble correspondiente a terreno, construcción y/o cultivos objeto de adquisición:** Es el precio más probable por el cual el inmueble se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

**Actualización de avalúo:** Es la realización de un nuevo avalúo comercial después de transcurrido el término la vigencia del anterior.

**Indemnización:** Es el resarcimiento económico que se reconocerá y pagará al beneficiario, en caso de ser procedente, por los perjuicios generados en el proceso de adquisición predial.

**Daño Emergente:** Perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial.

**Lucro Cesante:** Ganancia o provecho dejada de percibir por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble objeto de adquisición.

**Entidad Adquirente:** Persona de derecho público o su delegatario, según sea el caso, encargada de adelantar el proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social. Las entidades adquirentes están enunciadas, entre otros, en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, en el artículo 16 de la Ley 01 de 1991, o en la norma que las modifique, derogue o complemente.

**Proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social:** Conjunto de actuaciones administrativas y/o judiciales, en virtud del cual se logra la transferencia del derecho de dominio a favor de la entidad adquirente, con el propósito de ser destinado a la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte en los términos señalados en la Ley 1682 de 2013. El proceso de adquisición se podrá adelantar por enajenación voluntaria o por expropiación judicial o administrativa según sea el caso, de conformidad con la normatividad vigente.



Libertad y Orden

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Cinde Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

0898

19 AUG 2014

**Continúa Resolución** 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"*

**Enajenación voluntaria:** Etapa del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social, en virtud de la cual, previo acuerdo de voluntades, se logra la transferencia del respectivo bien mediante la suscripción de un contrato de compraventa por escritura pública debidamente registrada.

**Expropiación:** Etapa del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social que se utiliza cuando no se logra un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, en los términos y condiciones previstos en la Ley 1682 de 2013, o cuando éste es incumplido por el promitente vendedor.

**Avaluador:** Persona natural o jurídica que posee el reconocimiento para llevar a cabo la valuación.

**Beneficiario de la indemnización:** Persona natural o jurídica a favor de quien se reconocerá y pagará la indemnización.

**Plan de gestión social:** Conjunto de programas, actividades y acciones que tienen por finalidad atender el desplazamiento involuntario derivado del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública, que algunas entidades implementan, en virtud del cual se podrán realizar determinados reconocimientos económicos o compensaciones sociales, cuyos conceptos y montos están previamente definidos, con el fin de ayudar a mitigar los impactos generados.

**Artículo 4.- Selección del Avaluador.** La entidad adquirente solicitará al Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, la autoridad catastral correspondiente, o personas naturales o jurídicas de carácter privado, registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad, la elaboración del avalúo comercial al que se refiere la presente Resolución.

**Parágrafo:** El avaluador encargado podrá contratar a expertos para determinar algunos de los aspectos del daño emergente y/o lucro cesante.

**Artículo 5.- Solicitud del avalúo.** Una vez seleccionado y contratado el (los) avaluador (es), la entidad adquirente solicitará la elaboración del avalúo comercial por escrito, aportando como mínimo, los siguientes documentos:





19 JUL 2014

Continúa Resolución 0898 de 2014 *"Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"*

i) **Para la valoración comercial de terreno, construcciones y/o cultivos.** -artículo 13 del Decreto Nacional 1420 de 1998 o la norma que lo derogue, modifique, adicione o complemente.

1. Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos
2. Copia de la cédula catastral, siempre que exista.
3. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
4. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble objeto de avalúo, según el caso.
5. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio parcelación cuando fuere del caso.
6. Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo. Se entiende por reglamentación urbanística vigente aquella expedida por autoridad competente y debidamente publicada en la gaceta que para el efecto tenga la administración municipal o distrital.

**Parágrafo.** Cuando se trate del avalúo de una parte de un inmueble, además de los documentos e información señalados en este artículo para el inmueble de mayor extensión, se deberá adjuntar el plano de la parte objeto del avalúo, con indicación de sus linderos, rumbos y distancias.

ii) **Para el cálculo de la indemnización:**

1. Identificación de los beneficiarios, indicando las razones por las cuales tienen esta condición.
2. La relación de contadores y/o medidores y acometidas de servicios públicos y su ubicación.



Libertad y Orden

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

0898

19 AUG 2014

**Continúa Resolución** \_\_\_\_\_ **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”*

3. Encuestas y censos socioeconómicos en caso de que la entidad adquirente las haya realizado, e información referente a las actividades comerciales, industriales o residenciales, entre otras, que se desarrollen en el respectivo inmueble, así como los titulares de las mismas.
4. Relación de muebles ubicados en el inmueble objeto de adquisición, que deban ser trasladados.
5. Indicación de los plazos para entrega del inmueble y forma de pago que se planteará por parte de la entidad adquirente en la oferta de compra.
6. Copia de los contratos de arrendamiento y otros cuyo objeto sea el inmueble a ser adquirido. En el caso en que los contratos sean verbales se deberán aportar declaraciones de los contratantes, en que consten los elementos esenciales del contrato, tales como, identificación de las partes, objeto del contrato, plazo, precio, causales de terminación, sanciones por incumplimiento.
7. Información tributaria (impuestos, tasas y contribuciones).
8. Documentos contables de estados de pérdidas y ganancias, el balance general más reciente. Para quienes no estén obligados a llevar contabilidad, recibos de caja, consignaciones bancarias, facturas, entre otros.
9. Los demás documentos que considere relevantes para el cálculo de la indemnización.

**Parágrafo 1.** La entidad adquirente solicitará por escrito a los beneficiarios de la indemnización, la documentación que éstos tengan en su poder y que sea relevante para el cálculo de la indemnización. Si éstos no entregan la documentación solicitada, la entidad adquirente dejará constancia en la solicitud de avalúo, de esta situación. El cálculo se hará con información entregada así como aquella recopilada por el evaluador a la que se refiere el artículo 10 de la presente Resolución.

**Parágrafo 2.** La entidad adquirente y el (os) evaluador (es) celebrarán contratos para la realización de los avalúos que requieran. Cualquier modificación o ajuste de la información





Libertad y Orden

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Soic Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

19 AUG 2014

Continúa Resolución 0898 de 2014 *"Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"*

entregada por la entidad solicitante respecto de los avalúos realizados, implicará cobro de honorarios.

**Artículo 6.- Plazo para la Elaboración del Avalúo.** El plazo para la elaboración del avalúo será de treinta (30) días hábiles contados a partir del día siguiente al recibo de la solicitud escrita con toda la información a la que se refiere el artículo 5 de la presente Resolución.

**Parágrafo.** Sin perjuicio de lo anterior, en el contrato que suscriban la entidad adquirente y el (os) evaluador (es) se podrá pactar un plazo distinto.

**Artículo 7.- Mecanismos de Impugnación de la Entidad Adquirente.** La entidad adquirente podrá pedir la revisión e impugnación del avalúo comercial, en los términos señalados en el artículo 24 de la Ley 1682 de 2013.

**Parágrafo.** El expediente que se envíe al Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" –IGAC–, para resolver la impugnación, debe contener la documentación y soportes utilizados para efectos de la elaboración del avalúo comercial.

**Artículo 8.- Valoración Comercial de Terreno, Construcciones y/o Cultivos.** Para efectos de determinar el valor comercial de terreno, construcciones y/o cultivos, se deberán aplicar las normas, procedimientos, parámetros, criterios y métodos contenidos en el capítulo cuarto del Decreto Nacional 1420 de 1998, y en la Resolución IGAC 620 de 2008, o las normas que lo (la) derogue, modifique, adicione o complemente.

## Capítulo II

### Del cálculo de la indemnización

**Artículo 9.- Indemnización.** Para efectos de calcular la indemnización se aplicarán las normas, métodos, criterios parámetros y procedimientos, señalados en los siguientes artículos.





Libertad y Orden

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

19 AUG 2014

**Continúa Resolución 0898** de 2014 *"Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"*

### Sección I.

#### Criterios, Parámetros y Procedimientos

**Artículo 10.- Determinación de la Indemnización.** El evaluador encargado del cálculo de la indemnización deberá realizar visita al inmueble objeto de adquisición, con el propósito de:

- i) Contrastar la información entregada por la entidad adquirente, verificar la reglamentación urbanística, la destinación económica del bien y demás aspectos relevantes para la labor a su cargo.
- ii) Solicitar al beneficiario documentación adicional a la inicialmente suministrada, de ser necesario, que sea pertinente y/o conducente para efectos del cálculo de la indemnización; en caso de que la solicitud no sea atendida, dicha petición se le hará por escrito a la entidad adquirente, para que ella la requiera al beneficiario. En todo caso, el cálculo se hará con la información entregada y se dejará constancia de esta situación.

En caso de inconsistencia entre la información entregada por la entidad adquirente y la obtenida en la visita al inmueble, el evaluador deberá dejar constancia de las inconsistencias encontradas para que la entidad realice los ajustes correspondientes. Si la entidad no realiza los ajustes la valoración se adelantará de conformidad con lo encontrado en la visita.

**Parágrafo 1.** El cálculo de la indemnización sólo tendrá en cuenta el daño emergente y/o lucro cesante generados por el proceso de adquisición predial.

**Parágrafo 2.** El evaluador en su informe de avalúo comercial deberá dejar constancia de la metodología aplicada para cada uno de los componentes de la indemnización calculados, así como de los soportes empleados para tal propósito.

**Artículo 11.- Consulta de Información.** De ser necesario, el evaluador encargado consultará la información de entidades u organismos, tales como: la Superintendencia de Sociedades, autoridades tributarias, Superintendencia de Industria y Comercio, las Cámaras de Comercio, Departamento Administrativo Nacional de Estadística, las agremiaciones inmobiliarias, Fenalco,



Libertad y Orden

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

19 AUG 2014

Continúa Resolución 0898 de 2014 *"Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"*

entre otros, acerca de estadísticas referentes a ingresos y utilidades derivadas de las actividades que se desarrollen en el respectivo inmueble.

**Parágrafo.** En el cálculo de la indemnización se deberá tener en consideración la información reportada a las autoridades tributarias por el beneficiario.

Si de acuerdo con la información obtenida y/o el cálculo realizado por el evaluador se encuentra que los ingresos y/o utilidades superan lo reportado a las autoridades tributarias, la indemnización se hará sobre lo informado a dichas autoridades.

En caso de que aparezca como no obligado tributariamente el cálculo realizado de la indemnización no podrá superar los topes establecidos para ser contribuyente y según lo que se demuestre.

**Artículo 12.- Investigación de Mercado.** Para efectos de realizar el cálculo de la indemnización se deberán solicitar cotizaciones a personas naturales o jurídicas idóneas que permitan definir el valor de determinado concepto o componente de la indemnización. Las cotizaciones se solicitarán a personas domiciliadas en el municipio en el que se ubica el inmueble objeto de adquisición. Salvo que el concepto o componente de la indemnización lo requiera, se podrán solicitar cotizaciones a personas que se encuentren localizadas en otras jurisdicciones, o de ser el caso, internacionales.

En este caso, el evaluador encargado del cálculo de la indemnización anexará las cotizaciones realizadas, indicando el nombre de los consultados, datos de contacto (número de teléfono y correo electrónico) y acreditando su idoneidad.

Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado (documentos escritos y/o cotizaciones), ésta debe ser verificada, confrontada y ajustada antes de ser utilizada en los cálculos estadísticos.

**Artículo 13.- Encuestas.** Cuando no se encuentre información de mercado o se quiera reforzar la investigación, se recurrirá a encuestas. Se reitera que éstas solo se usarán para comparar y en





Libertad y Orden

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

19 JUN 2014

**Continúa Resolución 0898 de 2014** *"Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"*

los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de mercado, la encuesta se utilizará como comprobación de la información obtenida.

Se deberá dejar constancia escrita en el informe y bajo gravedad de juramento, que en el momento de la realización del avalúo no existían datos de mercado.

**Artículo 14.- Cálculos Matemáticos Estadísticos.** Es necesario calcular medidas de tendencia central con indicadores de dispersión como la varianza y el coeficiente de variación.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el valor más probable.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar la investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

**Parágrafo 1.** El evaluador deberá consultar un número plural de cotizaciones que no podrá ser inferior a tres, salvo que se deje constancia bajo gravedad de juramento que en el municipio en el que se ubica el inmueble objeto de adquisición o debido a la actividad objeto de cotización, según corresponda, no existe este número de personas idóneas, evento en el cual se hará el cálculo con la (s) cotización (es) efectivamente obtenida (s).

**Parágrafo 2.** En el caso en que no sea posible obtener las tres (3) cotizaciones (investigación de mercado), se deberá dejar constancia escrita en el informe y bajo gravedad de juramento, que en el momento de la realización del cálculo no existían otras personas con las cuales hacer las cotizaciones.

**Artículo 15.- Exclusión del Componente Económico del Plan de Gestión Social.** Si en el marco del proceso de adquisición predial para los proyectos de infraestructura de transporte, se implementan planes de gestión social, en virtud de los cuales se prevean reconocimientos económicos, estas sumas se consideran excluyentes con la indemnización a la que se refiere la presente resolución, y de haber ocurrido el pago deberá procederse al descuento respectivo, de conformidad con lo previsto en el parágrafo del artículo 246 de la ley 1450 de 2011.



Libertad y Orden

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

0898

19 AUG 2014

Continúa Resolución \_\_\_\_\_ 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"*

## Sección II

### **Daño Emergente y Lucro Cesante**

**Artículo 16.- Componentes y Procedencia de la Indemnización.** De conformidad con lo previsto por los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, la indemnización está compuesta por el daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición.

**Parágrafo 1.** En el cálculo del daño emergente y/o lucro cesante donde se hayan tenido en cuenta los plazos de entrega del inmueble y/o la forma de pago en el proceso de adquisición, éstos podrán disminuir, aumentar o suprimirse por parte de la entidad adquirente, cuando los plazos y/o la forma de pago señalada en la respectiva oferta de compra sean disminuidos, ampliados o suprimidos en el transcurso del proceso.

**Parágrafo 2.** Si la entidad adquirente determina, mediante decisión motivada, que el inmueble objeto de adquisición no cumple con la función social de la propiedad, solicitará que el avalúo sólo este conformado por el precio comercial del terreno, construcciones y/o cultivos.

**Artículo 17.- Daño Emergente.** A continuación se presentan algunos conceptos de daño emergente, que usualmente se pueden generar en el marco del proceso de adquisición predial:

#### 1. Notariado y Registro:

Corresponde a los pagos que tiene que hacer el propietario para asumir los costos de notariado y registro inherentes, entre otros, a los siguientes trámites:

- Escritura pública de compraventa a favor de la entidad adquirente y su registro en el folio de matrícula inmobiliaria.
- Levantamiento de las limitaciones al dominio, en el evento en que sobre el bien objeto de adquisición existan esta clase de restricciones que impidan la transferencia.





Libertad y Orden

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

19/08/2014

**Continúa Resolución 0898 de 2014** *"Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"*

Para efectos del cálculo de este concepto se tendrán en cuenta las tasas y/o tarifas establecidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, referidas a los costos de escrituración e inscripción en el respectivo certificado de libertad y tradición contenidos en los Decretos Nacionales 650 de 1996, 1681 de 1996, 1428 de 2000 y demás normas vigentes, así como aquéllas que los modifiquen, complementen o deroguen, la naturaleza jurídica de la entidad adquirente, y se tomará el valor comercial del inmueble correspondiente a terreno, construcciones y/o cultivos, elaborado en el marco del proceso de adquisición predial. Para efectos de este cálculo, el valor comercial no incluye la indemnización.

**2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles:**

Se refiere a los costos en que incurrirán los beneficiarios para efectos de trasladar los muebles de su propiedad, ubicados en el inmueble objeto de adquisición, a otro lugar, o la reubicación en el área remanente cuando la adquisición es parcial, e incluye, entre otros, los siguientes conceptos:

- Desinstalación y/o desmonte de bienes muebles, retiro y su embalaje.
- Traslado a un lugar del mismo municipio o distrito en el que se encuentre el inmueble objeto de adquisición, salvo que no exista oferta inmobiliaria de bienes similares, evento en el cual se deberá calcular el valor del traslado al municipio más cercano que sí la ofrezca o traslado al área remanente en caso de que la adquisición sea parcial.

En caso de que se requiera el pago de arriendo o bodegaje provisional mientras se adquiere el inmueble que reemplazará aquél objeto de adquisición, se deberán calcular dos traslados: i) del inmueble objeto de adquisición al inmueble arrendado o a la bodega y ii) de ésta al inmueble de reemplazo.

- Reubicación, montaje y/o reinstalación de los muebles. Si la actividad que se desarrolle en el inmueble es productiva, es posible que se requiera la realización, entre otros, de obras civiles con el fin de poder realizar el montaje o reinstalación de los mencionados bienes.



Libertad y Orden

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

19 AUG 2014

Continúa Resolución 0898 de 2014 *"Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"*

Se deberá tener en cuenta la calidad y condición de estos bienes y la actividad en la que se los utiliza, ya que en algunos casos el desmonte, embalaje, traslado y reinstalación, requerirá un tratamiento especializado.

Para el cálculo de este concepto se debe realizar investigación de mercado y/o encuestas.

### 3. Desconexión de servicios públicos:

Corresponde a las tarifas por la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el respectivo inmueble o zona de terreno objeto de adquisición, en que tendrán que incurrir los propietarios para efectos de llevar a cabo la entrega real y material del bien a la entidad adquirente.

El valor por este concepto se establecerá tomando en consideración las tarifas fijadas por las empresas prestadoras de los diferentes servicios públicos domiciliarios, así como la información suministrada por la entidad adquirente sobre número y ubicación de contadores y acometidas.

### 4. Gastos de publicidad:

Este concepto se refiere, entre otros, a dos (2) ítems a saber:

- El reconocimiento y pago por los gastos publicitarios ya realizados y que a la fecha de la adquisición estén pendientes por ejecutarse (papelería impresa, publicaciones, propaganda pagada y no realizada), y
- Aquéllos gastos publicitarios en los que se deberá incurrir para efectos de informar sobre el nuevo sitio al que se trasladará la actividad comercial. La determinación del medio publicitario depende de las condiciones propias de cada actividad económica, referidas a la clase y tamaño de la misma.

Los gastos por publicidad no se deben reconocer en los casos en los que los inmuebles objeto de adquisición son destinados en forma exclusiva al uso residencial.

Para el cálculo de este concepto se debe realizar investigación de mercado y/o encuestas.





Libertad y Orden

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

0898

19/08/2014

**Continúa Resolución** \_\_\_\_\_ **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"*

**5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional:**

Cuando las condiciones especiales, y/o los plazos para la entrega del inmueble a la entidad adquirente, y/o la forma de pago que se defina en la oferta de compra, hagan necesario disponer del sitio para el traslado provisional de los bienes muebles, se realizará investigación de mercado y/o encuestas con el fin de determinar el valor mensual del arrendamiento y/o almacenamiento.

Para determinar el plazo de arrendamiento y/o almacenamiento se tendrá en cuenta el tiempo para adquirir o conseguir el inmueble de reemplazo y su correspondiente adecuación, de ser el caso.

**6. Impuesto predial:**

Se debe pagar el impuesto predial en forma proporcional. El propietario solamente debe asumir el tiempo en que tuvo la propiedad y la entidad adquirente el período restante del correspondiente periodo fiscal.

Para efectos del cálculo se deberá establecer el monto del impuesto pagado por el propietario, sin contar multas o sanciones, indicando igualmente el valor diario del mismo. Si la adquisición es parcial, el cálculo deberá ser proporcional al avalúo catastral y a la tarifa aplicada al área objeto de adquisición.

La entidad adquirente reconocerá y pagará el valor diario establecido por el evaluador, multiplicando dicho valor por el número de días del periodo fiscal en que la propiedad estará a cargo de la entidad.

**7. Adecuación del inmueble de reemplazo:**

Corresponde a los pagos que el beneficiario tendrá que realizar para efectos de adecuar el inmueble que compre para reemplazar aquél objeto de adquisición, ajustándolo a las condiciones especiales que requiera.



Libertad y Orden

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRAFICO  
AGUSTIN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

19 AUG 2014

0898

**Continúa Resolución** \_\_\_\_\_ **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"*

Tiene lugar en los casos en que el inmueble a reemplazar presenta características especiales, que no se encuentran normalmente en los bienes ofrecidos en el mercado inmobiliario, debido a que éstas corresponden a los requerimientos propios de una determinada actividad productiva, y que no pueden ser trasladadas al predio de reemplazo.

En los casos que no sea posible adecuar un inmueble de reemplazo, deberá pagarse el valor de reposición a nuevo de las construcciones, descontando el valor de las construcciones depreciadas ya calculadas en la valoración del terreno, construcción y/o cultivos, que tenía el inmueble adquirido por la entidad.

Para el cálculo de este concepto se realizarán presupuestos de obra, investigación de mercado, consultas de información oficial y/o consultas a personas expertas.

**Parágrafo.** En el caso en que no sea posible encontrar un inmueble de reemplazo, deberá dejarse constancia escrita y bajo la gravedad del juramento de esta situación en el informe, al momento de la realización del cálculo.

#### 8. Adecuación de áreas remanentes:

Habrà lugar a su reconocimiento en los casos de adquisición parcial de inmuebles, y corresponde a las adecuaciones de áreas construidas remanentes que no se hayan tenido en cuenta en la valoración comercial de terreno, construcciones y cultivos, en los términos del numeral 5 del artículo 21 del Decreto Nacional 1420 de 1998, o la norma que lo modifique, derogue, complemente o adicione. Se reconocerà el valor de reposición a nuevo de las construcciones.

Para el cálculo de este concepto se realizarán presupuestos de obra, en cuya realización se tendrá en cuenta investigación de mercado, consultas de información oficial y/o consultas a personas expertas.





Libertad y Orden

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

19 AUG 2014

0898

**Continúa Resolución** \_\_\_\_\_ **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"*

**9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos:**

Corresponde a las erogaciones de dinero que hará el beneficiario a favor de terceros, por cuenta de las sanciones o indemnizaciones por terminación anticipada de contratos, tales como de arriendo y aparcería, cuyo objeto sea el inmueble que será adquirido.

Se reconocerá en forma exclusiva para los casos en que el proceso de adquisición predial se adelante por enajenación voluntaria. En caso de expropiación no podrán tasarse perjuicios derivados del incumplimiento de obligaciones contractuales con terceros, porque según lo previsto por la Ley 9 de 1989, artículo 26 inciso final, la expropiación constituye fuerza mayor.

Para el cálculo de este concepto se tendrá en cuenta lo previsto en las cláusulas del respectivo contrato con los terceros y la normatividad vigente sobre la materia.

**Parágrafo.** Los conceptos por los cuales se puede generar daño emergente, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización.

**Artículo 18.- Lucro Cesante.** A continuación se presentan algunos conceptos de lucro cesante, que usualmente se pueden generar en el marco del proceso de adquisición predial:

**1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición:**

Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como el de arrendamiento o aparcería, sobre parte o la totalidad del inmueble.

Para el cálculo de este concepto se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el respectivo contrato.

Esta información se verificará con investigación de mercado, la cual permitirá determinar la renta que el mercado está dispuesto a pagar por dicho contrato.



Libertad y Orden

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

19 AUG 2014

Continúa Resolución 0898 de 2014 *"Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"*

Si se encuentran diferencias entre lo pactado en el contrato y el resultado de la investigación de mercado, prevalecerá el último para efectos del cálculo de la utilidad.

Adicionalmente, se tendrá en cuenta la información tributaria y/o contable aportada para efectos del cálculo.

Una vez determinado el ingreso derivado del contrato, se establecerán los costos en que el beneficiario debe incurrir para efectos de recibir el respectivo ingreso, tales como tributos que debe pagar por el inmueble, el mantenimiento del inmueble, la administración y los servicios públicos, de ser el caso.

La utilidad será el resultado de descontar del ingreso definido los costos determinados.

## 2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas:

Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a las enunciadas en el numeral anterior, y en términos generales su cálculo seguirá los mismos parámetros explicados para el caso de la pérdida de utilidad por contratos.

Para su cálculo se realizará un estudio de la actividad económica, con el fin de establecer el ingreso que éstas producen, para lo cual el evaluador podrá acudir a información y estadísticas de entidades públicas y/o privadas, así como la información tributaria, contable y la aportada por el beneficiario.

**Parágrafo 1.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, el lucro cesante se reconocerá hasta por 6 meses.

El tiempo a reconocer por lucro cesante se podrá determinar mediante consulta de información oficial y/o de expertos en la materia.

**Parágrafo 2.** Los conceptos por los cuales se puede generar lucro cesante, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización.





Libertad y Orden

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

Continúa Resolución 0898 de 2014 *"Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"*

### Capítulo III Disposiciones Finales

**Artículo 19.-** La presente Resolución deroga la Resolución 741 de 2014 y rige a partir de su publicación en el Diario Oficial.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

~~Dada en Bogotá, D.C.,~~

  
**JUAN ANTONIO NIETO ESCALANTE**  
Director General

Proyecto: Ingrid Zoraya Tenjo/ Luis Enrique Abello

Revisó: Andrea M. Olaya A. / Fernando León R. / Iván E. Matiz S.

Aprobó: Diana P. Ríos G. / Marcela Abella

PARA TODOS



CAC



de 2014 y/o medio de la cual se han notificado...

Capítulo III  
Instituciones

En el marco de la Comisión Interamericana de Derechos Humanos...

PROCESO DE FOMENTO Y FORTALECIMIENTO

*[Signature]*  
DIRECTOR GENERAL DE FOMENTO Y FORTALECIMIENTO



REPÚBLICA DE COLOMBIA



Libertad y Orden

MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

RESOLUCIÓN NÚMERO **1776** DE 2015

( 16 OCT 2015 )

*"Por la cual se adiciona a la Resolución 545 de 2008, "Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto Nacional de Concesiones y se establecen criterios para la aplicación del Plan de Compensaciones Socioeconómicas"*

El Presidente de la Agencia Nacional de Infraestructura en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por el artículo 17 numerales 10 y 11 de la Ley 489 de 1998, y el Decreto 4165 de 2011, y

**CONSIDERANDO:**

Que mediante el Decreto 4165 de 2011, se creó la Agencia Nacional de Infraestructura con el objeto de planear, coordinar, estructurar, contratar, ejecutar, administrar y evaluar proyectos de concesiones y otras formas de asociación público privada- APP, para el diseño y construcción, mantenimiento, operación, administración y/o explotación de la infraestructura pública de transporte en todos sus modos y de los servicios conexos o relacionados y el desarrollo de proyectos público privados para otro tipo de infraestructura pública cuando así lo determine públicamente el Gobierno Nacional.

Que es una función de la Vicepresidencia de Planeación, Riesgos y Entorno de la Agencia Nacional de Infraestructura establecer metodologías y estrategias de manejo, y dirigir y/o supervisar la gestión social, predial y ambiental en cumplimiento de los contratos, permisos y licencias, incluidos los procesos de expropiación que se requieran en el desarrollo de los proyectos a cargo de la Agencia, según lo consagra el numeral 12 del artículo 17 del Decreto 4165 del 2011.

Que la Agencia Nacional de Infraestructura –ANI, ha evidenciado que los criterios para el reconocimiento de compensaciones socioeconómicas previstos en la Resolución 545 de 2008, deben fortalecerse a favor de unidades sociales, que requieren el reconocimiento de compensaciones sociales para mitigar de manera integral el impacto generado, así como el fortalecimiento de los mecanismos de gestión social destinados a agilizar la disponibilidad de las áreas requeridas para la ejecución de los proyectos.

## RESOLUCIÓN NÚMERO 17 76 DE 2015

*"Por la cual se adiciona a la Resolución 545 de 2008, "Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto Nacional de Concesiones y se establecen criterios para la aplicación del Plan de Compensaciones Socioeconómicas"*

Que la ejecución de los proyectos de infraestructura requiere de áreas de terreno, las cuales no están inscritas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y en donde se ha evidenciado la presencia de ocupantes que han construido viviendas y/o infraestructura productiva sin que se respalde la posesión u ocupación de la tierra con un correspondiente título de propiedad.

Que se ha evidenciado que los impactos sociales y económicos se causan en muchos casos a unidades sociales que, sin ser objeto del procedimiento de adquisición predial, ven igualmente menguadas sus condiciones de vida por residir o desarrollar sus actividades productivas en el entorno de ejecución de los proyectos y que los impactos sociales y económicos susceptibles de compensación no siempre están ligados a condiciones de pobreza, como sucede en el caso de unidades sociales que residen y/o desarrollan actividades productivas, lo que obliga a reconsiderar el concepto de vulnerabilidad para armonizarlo con la jurisprudencia constitucional.

Que en virtud de lo anterior, el procedimiento de gestión socio predial debe desplegarse sobre ocupantes de áreas de terreno no inscritas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, toda vez, que si bien las personas no tienen derechos reales susceptibles de adquisición por parte de la entidad pública, el paso de los años demuestra fuertes condiciones sociales de arraigo con el territorio y su entorno.

Que los proyectos de Infraestructura se deben ejecutar respetando las condiciones socioeconómicas de las unidades sociales ocupantes de áreas de terreno no inscritas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, implementando mecanismos que mantengan o mejoren sus condiciones socioeconómicas, en cumplimiento de los principios de la dignidad humana e igualdad, previstos en los artículo 1º y 13 de la Constitución Política de 1991, principio de confianza legítima y buena fe, artículo 83 de la Constitución Política de 1991 y precedentes jurisprudenciales de la Corte Constitucional a través de las Sentencias SU-360/99, T-773/07, T-1098/08, T-527/11, T-244/12, T-314/12, T-348/12, T-820/13 Y T-231/14.

Que en mérito de lo anterior, es necesario adoptar políticas sociales institucionales efectivas y eficientes que compensen el estado de vulnerabilidad ocasionado por los proyectos de infraestructura mediante el restablecimiento digno de la calidad de vida de las unidades sociales que resultarán afectadas, lo cual redundará en beneficio de los ejecutores de los proyectos de infraestructura para que cumplan la etapa de construcción en el menor tiempo posible, sin crear malestar en las comunidades, minimizando riesgos y costos.

Que analizadas las diversas facetas y situaciones de las unidades sociales que se ubican en áreas de terreno no inscritas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y que han construido viviendas y/o infraestructura productiva sobre estos, se observa que la buena fe se protege a través de la compensación social que no significa donación, ni reparación, ni resarcimiento, ni indemnización, como tampoco desconocimiento del principio de interés general, según lo manifestado por la Corte Constitucional, en las Sentencias T-617 de 1995, T-438 de 1996 y Sentencia T-820 de 2013.

Que durante las etapas de estructuración y ejecución de los contratos de concesión, la valoración y seguimiento del riesgo predial de los proyectos de infraestructura de la Agencia Nacional de Infraestructura, han venido estimando el impacto económico de las

RESOLUCIÓN NÚMERO **117 76** DE 2015

*"Por la cual se adiciona a la Resolución 545 de 2008, "Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto Nacional de Concesiones y se establecen criterios para la aplicación del Plan de Compensaciones Socioeconómicas"*

compensaciones socioeconómicas previstas, de acuerdo a las características propias de cada corredor concesionado.

Que los montos estimados de dichas compensaciones socioeconómicas, luego de ser asignado y distribuido el riesgo entre las partes, han sido incluidas en las valoraciones de los planes de aportes por riesgo predial al fondo de contingencias, que son aprobados por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público de acuerdo con lo establecido en la Ley 448 de 1998 y su decreto reglamentario 423 de 2001.

Que para la Agencia Nacional de Infraestructura es necesario complementar algunos aspectos relacionados con la aplicación del plan de compensaciones socioeconómicas previstas en la Resolución No. 545 de 2008.

Que por consiguiente, es necesario adicionar una categoría de unidad social impactada con los proyectos de infraestructura, sus condiciones, criterios de aplicación y procedimiento para el reconocimiento de compensaciones socioeconómicas, en procura de aplicar los mismos mecanismos de compensación respetando los principios de dignidad humana, igualdad y confianza legítima, conforme lo establecido en los artículos 1º y 13 de la Constitución Política de 1991 y la jurisprudencia referida.

Que en mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1.** Adiciónese un párrafo al Artículo 11 de la Resolución 545 de 2008, el cual quedará así:

**"PARAGRAFO 3:** El Factor de Compensación al Restablecimiento de Vivienda se hará extensivo a favor de las unidades sociales definidas como ocupantes de áreas de terreno no inscritas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, las cuales tendrán derecho a una compensación que corresponde al valor de una Vivienda de Interés Social Prioritario (VISP) estimado para el respectivo municipio, y aplicará siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:

1. Que demuestre haber construido a su costa y riesgo la vivienda como único bien de habitación y haya residido en ella por un periodo mayor a dos (2) años. La permanencia será certificada por la administración local correspondiente, en caso de que el inmueble no tenga asignada cédula catastral.
2. Que la entrega de la vivienda se realice libre y pacífica.
3. Que la vivienda se encuentre registrada en el acta de entrega realizada por el INCODER o por el respectivo municipio a la Agencia Nacional de Infraestructura.
4. Que se realice la entrega física del inmueble dentro de los 30 días siguientes a la fecha del levantamiento de la ficha social.

Para que el beneficiario destine los recursos al fin de restablecimiento de una vivienda digna deberá suscribir entre el ejecutor y el beneficiario un Acuerdo de Reconocimiento donde se establecerá el porcentaje de entrega inicial y final de la compensación.

RESOLUCIÓN NÚMERO 1776 DE 2015

*"Por la cual se adiciona a la Resolución 545 de 2008, "Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto Nacional de Concesiones y se establecen criterios para la aplicación del Plan de Compensaciones Socioeconómicas"*

El ejecutor efectuará el acompañamiento de gestión inmobiliaria y hará verificaciones documentales y físicas a que haya lugar, hasta asegurar la reubicación efectiva en una vivienda propia, de lo cual se llevará el correspondiente registro".

**ARTÍCULO 2.** Adiciónese el parágrafo 2 al Artículo 18 de la Resolución 545 de 2008, el cual quedará así:

**"PARÁGRAFO 2.** El Factor Compensación para el Restablecimiento de Vivienda para ocupantes de áreas de terreno no inscritas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos procederá para aquellos casos en los que no sea viable la aplicación de otro instrumento de gestión social, contenido ya sea en la licencia ambiental del proyecto o implementado directamente por el Concesionario, demostrando el adecuado manejo del impacto social ocasionado por el proyecto".

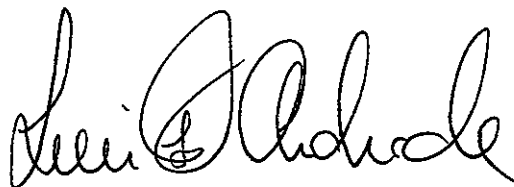
**ARTÍCULO 3.** Adiciónese un parágrafo al Artículo 16 de la Resolución 545 de 2008, el cual quedará así:

**"PARÁGRAFO CUARTO.** Cuando existan unidades sociales productivas ocupantes de áreas de terreno no inscritas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos se podrá aplicar el Factor de Apoyo para Restablecimiento de Medios Económicos, según los criterios consignados en el artículo 16 de la Resolución 545 de 2008".

**ARTÍCULO 4. VIGENCIA.-** La presente Resolución rige a partir de su fecha de publicación, y adiciona y/o complementa en lo pertinente la Resolución 545 de 2008.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los 16 OCT 2015.



LUIS FERNANDO ANDRADE MORENO  
Presidente

Proyectó: Alexandra Rodríguez – Experta 6 – GIT Social y Ambiental VPRE  
Martha Córdoba – Experta 6 – GIT Social y Ambiental VPRE  
Fernán González – Experto 6 – GIT Social y Ambiental VPRE  
Adriana Marcela Fernández Rodríguez – Contratista Gerencia de Riesgos  
Revisó Jairo Fernando Argüello – Gerente GIT Social y Ambiental VPRE  
Priscila Sánchez Sanabria – Gerente Gestión Contractual.  
María Carolina Ardila Garzón – Gerente de Riesgos  
Jaifer Blanco Ortega – Gerente Jurídico Predial  
Edgar Chacón – Gerente Predial  
Juan Manuel Aza – Asesor Vicepresidencia Jurídica  
Oscar Laureano Rosero – Asesor Vicepresidencia de Planeación, Riesgos y Entorno  
Aprobó: Jaime Abraham García Méndez – Vicepresidente de Planeación, Riesgos y Entorno  
Alfredo Bocanegra Varón – Vicepresidente Jurídico  
Camilo Mendoza Roza – Asesor Presidencia



# Ley 388 de 1997

Los datos publicados tienen propósitos exclusivamente informativos. El Departamento Administrativo de la Función Pública no se hace responsable de la vigencia de la presente norma. Nos encontramos en un proceso permanente de actualización de los contenidos.

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.*

EL CONGRESO DE COLOMBIA,

[Ver la Circular de la Procuraduría General de la Nación 023 de 2010](#), [Ver la Ley 1454 de 2011](#)

DECRETA:

CAPÍTULO I

Ver la Exposición de Motivos de la Ley [388](#) de 1997, Ver el Decreto Nacional [1052](#) de 1998, [89](#) y [176](#) de 2001, Ver la Ley [881](#) de 2004, Ver el art. 11, Ley 1228 de 2008, Ver Ley [1537](#) de 2012

Objetivos y principios generales

ARTÍCULO 1.- *Objetivos.* La presente Ley tiene por objetivos:

1. Armonizar y actualizar las disposiciones contenidas en la Ley 9 de 1989 con las nuevas normas establecidas en la Constitución Política, la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, la Ley Orgánica de Áreas Metropolitanas y la Ley por la que se crea el Sistema Nacional Ambiental.
2. El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.
3. Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.
4. Promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.
5. Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión

municipales con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.

ARTÍCULO 2.- *Principios*. El ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios:

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular.
3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

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

1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.
2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.
3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.
4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.

ARTÍCULO 4.- *Participación democrática*. En ejercicio de las diferentes actividades que conforman la acción urbanística, las administraciones municipales, distritales y metropolitanas deberán fomentar la concertación entre los intereses sociales, económicos y urbanísticos, mediante la participación de los pobladores y sus organizaciones. Decreto Nacional [150](#) de 1999

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

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

PARÁGRAFO. El gobierno nacional reglamentará los mecanismos que permitan garantizar la participación democrática en la formulación de los planes de ordenamiento territorial.

(Parágrafo adicionado por el Art. [53](#) de la Ley [2079](#) de 2021)

## CAPÍTULO II

### Ordenamiento del territorio municipal

ARTÍCULO 5.- *Concepto*. El ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales. [Reglamentado por el Decreto Nacional 879 de 1998](#)

ARTÍCULO 6.- *Objeto*. El ordenamiento del territorio municipal y distrital tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, mediante:

1. La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales,



urbanísticos y ambientales.

2. El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal o distrital.

3. La definición de los programas y proyectos que concretan estos propósitos.

El ordenamiento del territorio municipal y distrital se hará tomando en consideración las relaciones intermunicipales, metropolitanas y regionales; deberá atender las condiciones de diversidad étnica y cultural, reconociendo el pluralismo y el respeto a la diferencia; e incorporará instrumentos que permitan regular las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales y humanos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras. [Reglamentado por el Decreto Nacional 879 de 1998](#)

ARTÍCULO 7.- [Declarado Inexequible por Sentencia Corte Constitucional 795 de 2000](#) *Competencias en materia de ordenamiento territorial*. De acuerdo con los principios y normas constitucionales y legales, las competencias en materia de ordenamiento del territorio se distribuyen así:

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

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

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

3. Al nivel metropolitano le corresponde la elaboración de los planes integrales de desarrollo metropolitano y el señalamiento de las normas obligatoriamente generales que definan los objetivos y criterios a los que deben acogerse los municipios al adoptar los planes de ordenamiento territorial en relación con las materias referidas a los hechos metropolitanos, de acuerdo con lo previsto en la Ley 128 de 1994, en la presente Ley y en sus reglamentos. [Ver la Ley 128 de 1994](#); [Ver el Decreto Nacional 1507 de 1998](#).

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

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

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

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

d. La definición de políticas, estrategias y directrices para la localización de programas de vivienda de interés social en los diferentes municipios,

estableciendo las compensaciones del caso en favor de los municipios donde se localicen;

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

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

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

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

PARÁGRAFO.- Las competencias de las entidades públicas en desarrollo de la función del ordenamiento se desarrollarán dentro de los límites de la Constitución y las leyes, y atendiendo los principios de coordinación, concurrencia y subsidiariedad. La autonomía municipal estará determinada por el carácter prevaleciente de las disposiciones dictadas por entidades de mayor ámbito en la comprensión territorial de sus competencias o de mayor jerarquía en materia de interés supramunicipal.

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

1. Clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana.
2. Localizar y señalar las características de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, la, disposición y tratamiento de los residuos sólidos, líquidos, tóxicos y peligrosos y los equipamientos de servicios de interés público y social, tales como centros docentes y hospitalarios, aeropuertos y lugares análogos.
3. Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.
4. Determinar espacios libres para parques y áreas verdes públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.
5. Determinar las zonas no urbanizables que presenten riesgos para la localización de asentamientos humanos, por amenazas naturales, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda.
6. Determinar las características y dimensiones de las unidades de actuación urbanística, de conformidad con lo establecido en la presente Ley.
7. Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social.
8. Calificar y determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria.
9. Dirigir y realizar la ejecución de obras de infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos públicos, directamente por la entidad pública o por entidades mixtas o privadas, de conformidad con las leyes.
10. Expropiar los terrenos y las mejoras cuya adquisición se declare como de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo previsto en la ley.
11. Localizar las áreas críticas de recuperación y control para la prevención de desastres, así como las áreas con fines de conservación y recuperación paisajística.

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

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

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

[Adicionado por el art. 192, Ley 1450 de 2011](#)

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

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

[\(Artículo modificado por el Art. 27 Ley 2079 de 2021\)](#)

[Ver el Decreto Nacional 879 de 1998](#) , [Ver Sentencia Corte Constitucional 660 de 2002.](#)

### CAPÍTULO III

[Reglamentado por el Decreto Nacional 879 de 1998](#)

#### Planes de ordenamiento territorial

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

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

[Ver el Decreto Nacional 798 de 2010.](#)

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

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

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

ARTÍCULO 10.-[Reglamentado por el Decreto Nacional 2201 de 2003.](#) *Determinantes de los planes de ordenamiento territorial.* En la elaboración y adopción de sus planes de ordenamiento territorial los municipios y distritos deberán tener en cuenta las siguientes determinantes, que constituyen normas de superior jerarquía, en sus propios ámbitos de competencia, de acuerdo con la Constitución y las leyes:

1. Las relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales la prevención de amenazas y riesgos naturales, así:

a) Las directrices, normas y reglamentos expedidos en ejercicio de sus respectivas facultades legales, por las entidades del Sistema Nacional Ambiental, en los aspectos relacionados con el ordenamiento espacial del territorio, de acuerdo con la Ley 99 de 1993 y el Código de Recursos Naturales, tales como las limitaciones derivadas de estatuto de zonificación de uso adecuado del territorio y las regulaciones nacionales sobre

uso del suelo en lo concerniente exclusivamente a sus aspectos ambientales;

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

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

d) Las políticas, directrices y regulaciones sobre prevención de amenazas y riesgos naturales, el señalamiento y localización de las áreas de riesgo para asentamientos humanos, así como las estrategias de manejo de zonas expuestas a amenazas y riesgos naturales.

2. Las políticas, directrices y regulaciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles consideradas como patrimonio cultural de la Nación y de los departamentos, incluyendo el histórico, artístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación correspondiente.

3. El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a la red vial nacional y regional, puertos y aeropuertos, sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía, así como las directrices de ordenamientos para sus áreas de influencia.

4. Los componentes de ordenamiento territorial de los planes integrales de desarrollo metropolitano, en cuanto se refieran a hechos metropolitanos, así como las normas generales que establezcan los objetivos y criterios definidos por las áreas metropolitanas en los asuntos de ordenamiento del territorio municipal, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 128 de 1994 y la presente Ley. [Ver el Decreto Nacional 1507 de 1998](#)

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

1. El componente general del plan, el cual estará constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo.
2. El componente urbano, el cual estará constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano.
3. El componente rural, el cual estará constituido por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo. [Reglamentado por el Decreto Nacional 879 de 1998](#)

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

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

- 1.1. Identificación y localización de las acciones sobre el territorio que posibiliten organizarlo y adecuarlo para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas y su mayor competitividad.
- 1.2. Definición de las acciones territoriales estratégicas necesarias para garantizar la consecución de los objetivos de desarrollo económico y social del municipio o distrito.
- 1.3. Adopción de las políticas de largo plazo para la ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo y del conjunto de los recursos naturales.

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

- 2.1. Los sistemas de comunicación entre el área urbana y el área rural y su articulación con los respectivos sistemas regionales.
- 2.2. El señalamiento de las áreas de reserva y medidas para la protección del medio ambiente, conservación de los recursos naturales y defensa del paisaje, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y el Código de Recursos Naturales, así como de las áreas de conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico. [Ver el Concepto del Consejo de Estado Radicación 1068 de 1998.](#)
- 2.3. La determinación y ubicación en planos de las zonas que presenten alto riesgo para la localización de asentamientos humanos, por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad.
- 2.4. La localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos para garantizar adecuadas relaciones funcionales entre asentamientos y zonas urbanas y rurales.
- 2.5. La clasificación del territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana, con la correspondiente fijación del perímetro del suelo urbano, en los términos en que estas categorías quedan definidas en el Capítulo IV de la presente Ley, y siguiendo los lineamientos de las regulaciones del Ministerio del Medio Ambiente en cuanto a usos del suelo, exclusivamente en los aspectos ambientales y de conformidad con los objetivos y criterios definidos por las Áreas Metropolitanas en las normas obligatoriamente generales, para el caso de los municipios que las integran.

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

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

PARÁGRAFO 3. [Adicionado por el art. 190, Decreto Nacional 019 de 2012](#)

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

1. Las políticas de mediano y corto plazo sobre uso y ocupación del suelo urbano y de las áreas de expansión, en armonía con el modelo estructural de largo plazo adoptado en el componente general y con las previsiones sobre transformación y crecimiento espacial de la ciudad.
2. La localización y dimensionamiento de la infraestructura para el sistema vial, de transporte y la adecuada intercomunicación de todas las áreas urbanas y la proyectada para las áreas de expansión; la disponibilidad de redes primarias y secundarias de servicios públicos a corto y mediano plazo; la localización prevista para los equipamientos colectivos y espacios libres para parques y zonas verdes públicas de escala urbana o zonal, y el señalamiento de las cesiones urbanísticas gratuitas correspondientes a dichas infraestructuras.
3. La delimitación, en suelo urbano y de expansión urbana, de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos y de conjuntos urbanos, históricos y culturales, de conformidad con la legislación general aplicable a cada caso y las normas específicas que los complementan en la presente Ley; así como de las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales.
4. La determinación, en suelo urbano y de expansión urbana, de las Áreas objeto de los diferentes tratamientos y actuaciones urbanísticas.
5. La estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, incluyendo los de mejoramiento integral, la cual incluirá directrices y parámetros para la localización en suelos urbanos y de expansión urbana, de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social, y el señalamiento de los correspondientes instrumentos de gestión; así como los mecanismos para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo para la salud e integridad de sus habitantes, incluyendo la estrategia para su transformación para evitar su nueva ocupación.
6. Las estrategias de crecimiento y reordenamiento de la ciudad, definiendo sus prioridades, y los criterios, directrices y parámetros para la identificación y declaración de los inmuebles y terrenos de desarrollo o construcción prioritaria.

7. La determinación de las características de las unidades de actuación urbanística, tanto dentro del suelo urbano como dentro del suelo de expansión cuando a ello hubiere lugar, o en su defecto el señalamiento de los criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior.
8. La especificación, si es del caso, de la naturaleza, alcance y área de operación de los macroproyectos urbanos cuya promoción y ejecución se contemple a corto o mediano plazo, conjuntamente con la definición de sus directrices generales de gestión y financiamiento, así como la expedición de las autorizaciones para emprender las actividades indispensables para su concreción.
9. La adopción de directrices y parámetros para la formulación de planes parciales, incluyendo la definición de acciones urbanísticas, actuaciones, instrumentos de financiación y otros procedimientos aplicables en las áreas sujetas a urbanización u operaciones urbanas por medio de dichos planes.
10. La definición de los procedimientos e instrumentos de gestión y actuación urbanística requeridos para la administración y ejecución de las políticas y decisiones adoptadas, así como de los criterios generales para su conveniente aplicación, de acuerdo con lo que se establece en la presente Ley, incluida la adopción de los instrumentos para financiar el desarrollo urbano, tales como la participación municipal o distrital en la plusvalía, la emisión de títulos de derechos adicionales de construcción y desarrollo y los demás contemplados en la Ley 9 de 1989.
11. La expedición de normas urbanísticas en los términos y según los alcances que se establecen en el artículo 15 de la presente Ley.

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

1. Las políticas de mediano y corto plazo sobre ocupación del suelo en relación con los asentamientos humanos localizados en estas áreas.
2. El señalamiento de las condiciones de protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agropecuaria, forestal o minera.
3. La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales paisajísticos, geográficos y ambientales, incluyendo las áreas de amenazas y riesgos, o que formen parte de los sistemas de provisión de los servicios públicos domiciliarios o de disposición final de desechos sólidos o líquidos.
4. La localización y dimensionamiento de las zonas determinadas como suburbanas, con precisión de las intensidades máximas de ocupación y usos admitidos, las cuales deberán adoptarse teniendo en cuenta su carácter de ocupación en baja densidad, de acuerdo con las posibilidades de suministro de servicios de agua potable y saneamiento, en armonía con las normas de conservación y protección de recursos naturales y medio ambiente.
5. La identificación de los centros poblados rurales y la adopción de las previsiones necesarias para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento social.
6. La determinación de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios de agua potable y saneamiento básico de las zonas rurales a corto y mediano plazo y la localización prevista para los equipamientos de salud y educación.
7. La expedición de normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental.

**ARTÍCULO 15.- *Normas urbanísticas.*** [Modificado por el art. 1, Ley 902 de 2004](#), [Reglamentado por el Decreto Nacional 4002 de 2004](#). Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación, en congruencia con lo que a continuación se señala. En todo caso los municipios que integran áreas metropolitanas deberán ajustarse en su determinación a los objetivos y criterios definidos por la junta Metropolitana, en los asuntos de su competencia.

1. Normas urbanísticas estructurales

Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del plan y en las políticas y estrategias



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

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

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

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

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

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

[Ver el Concepto del Min. Ambiente 167662 de 2011](#)

## 2. Normas urbanísticas generales

Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión.

Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

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

NOTA: Numeral 2 [Reglamentado por el Decreto Nacional 879 de 1998](#)

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

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

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

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

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

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

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

en tales casos excepcionales.

2.8. Las demás previstas en la presente Ley o que se consideren convenientes por las autoridades distritales o municipales. [Ver el Acuerdo Distrital 20 de 1997](#)

### 3. Normas complementarias

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

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

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

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

PARÁGRAFO.- Las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones entre otros de loteos, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda. [Reglamentado por el Decreto Nacional 879 de 1998](#)

[Ver el Decreto Nacional 798 de 2010](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 19.- *Planes parciales.* [Reglamentado parcialmente por el Decreto Nacional 2181 de 2006](#), [Reglamentado por el Decreto Nacional 4300 de 2007](#). Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley. El plan parcial o local incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

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

parcial o local.

2. La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como el aprovechamiento de los inmuebles; el suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o renovación consideradas; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación o de la operación urbana contemplada.
3. Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del plan: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.
4. La definición del trazado y características del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento.
5. Los demás necesarios para complementar el planeamiento de las zonas determinadas, de acuerdo con la naturaleza, objetivos y directrices de la operación o actuación respectiva.
6. La adopción de los instrumentos de manejo de suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

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

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

ARTÍCULO 20.- *Obligatoriedad de los planes de ordenamiento.* Reglamentado por el Decreto Nacional 1686 de 2000 Cumplido el período de transición previsto en la presente Ley para la adopción del plan de ordenamiento territorial, las autoridades competentes sólo podrán otorgar licencias urbanísticas una vez que dicho plan sea adoptado.

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 23.- *Formulación de los planes de ordenamiento territorial.* [Reglamentado por el Decreto Nacional 1686 de 2000 Prorrogado por el Artículo 1 de la Ley 507 de 1999.](#) En un plazo máximo de dieciocho (18) meses a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, las administraciones municipales y distritales con la participación democrática aquí prevista, formularán y adoptarán los planes de Ordenamiento Territorial, o adecuarán los contenidos de ordenamiento territorial de los planes de Desarrollo, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley. En lo sucesivo dentro de los seis (6) meses anteriores al vencimiento de la vigencia del plan de Ordenamiento, las administraciones municipales y distritales deberán iniciar el trámite para la formulación del nuevo plan o su revisión o ajuste. [Ver el Decreto Nacional 879 de 1998 y 1420 de 1998.](#)

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

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

Igualmente las oficinas de planeación de los respectivos departamentos con el apoyo de las entidades nacionales deberán prestar asistencia técnica a los municipios con población inferior a treinta mil (30.000) habitantes en la elaboración del plan. [Ver el Decreto Nacional 879 de 1998 , 1420 de 1998 y 150 de 1999](#)

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

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

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

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

[\(Numeral modificado por el art. 26 de la Ley 2079 de 2021\)](#)

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

3. Una vez revisado el proyecto por las respectivas autoridades ambientales y metropolitanas, en los asuntos de su competencia, se someterá a

consideración del Consejo Territorial de Planeación, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.

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

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

PARÁGRAFO.- La consulta democrática deberá garantizarse en todas las fases del plan de ordenamiento, incluyendo el diagnóstico, las bases para su formulación, el seguimiento y la evaluación. [Ver el Decreto Nacional 879 de 1998](#)

PARÁGRAFO 2. En los casos en que existan dos o más Autoridades Ambientales con jurisdicción en un municipio o distrito, se constituirá una mesa conjunta con el propósito de adelantar la concertación ambiental respetando en todo caso la jurisdicción y competencias de cada una de ellas, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993, y en cumplimiento de los términos previstos en la presente ley.

Las disposiciones del presente artículo serán aplicables a los PBOT y EOT.

[\(Parágrafo adicionado por el art. 26 de la Ley 2079 de 2021\)](#)

ARTÍCULO 25.- *Aprobación de los planes de ordenamiento.* El proyecto de plan de ordenamiento territorial, como documento consolidado después de surtir la etapa de la participación democrática y de la concertación interinstitucional de que trata el artículo precedente, será presentado por el alcalde a consideración del concejo municipal o distrital, dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo del concepto del Consejo Territorial de Planeación. En el evento de que el concejo estuviere en receso, el alcalde deberá convocarlo a sesiones extraordinarias. Toda modificación propuesta por el concejo deberá contar con la aceptación de la administración. [Ver el Decreto Nacional 879 de 1998](#)

ARTÍCULO 26.- *Adopción de los planes.* Transcurridos sesenta (60) días desde la presentación del proyecto de plan de ordenamiento territorial sin que el concejo municipal o distrital adopte decisión alguna, el alcalde podrá adoptarlo mediante decreto. [Ver el Decreto Nacional 879 de 1998](#), Ver Decreto Distrital 619 de 2000. Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-051 de 2001

ARTÍCULO 27.- *Procedimiento para planes parciales.* [Reglamentado parcialmente por el Decreto Nacional 2181 de 2006](#), [Reglamentado por el Decreto Nacional 4300 de 2007](#), [Modificado por el art. 180, Decreto Nacional 019 de 2012](#). Para la aprobación de los planes parciales de que trata la presente Ley, se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:

1. Los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales o distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial o el Macroproyecto de Interés Social Nacional cuando este último así lo prevea..

2. La oficina de planeación municipal o distrital, o la dependencia que haga sus veces, revisará el proyecto de plan parcial con el fin de verificar el cumplimiento de las normas tenidas en cuenta para la formulación del plan y pronunciarse sobre su viabilidad. Para la aprobación del proyecto de plan parcial, la oficina de planeación contará con un término de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación completa del proyecto, prorrogables por treinta (30) días hábiles más por una sola vez, so pena que se entienda aprobado en los términos en que fue presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo.

Respecto de la radicación incompleta del proyecto de plan parcial, aplicará lo dispuesto por el artículo 17 de la ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la ley 1755 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

3. Una vez que la oficina de planeación municipal o distrital, o la dependencia que haga sus veces, apruebe el proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo u ocurra el silencio administrativo en los términos del numeral 2, éste se someterá a consideración de la autoridad ambiental competente, cuando se requiera según lo previsto en el reglamento del Gobierno Nacional, a efectos de que conjuntamente con el municipio o distrito acuerden los asuntos exclusivamente ambientales, para lo cual dispondrán de quince (15) días hábiles prorrogables por un término igual. Este acuerdo debe realizarse con base en el acto administrativo de viabilidad y en las normas ambientales vigentes al momento de su expedición.

Los resultados de este proceso se consignarán en un acta que deberá ser suscrita por los representantes legales correspondientes o sus



delegados. En la concertación ambiental de planes parciales de iniciativa particular, las partes podrán solicitar a los interesados que lo hayan elaborado la sustentación del mismo.

Cuando no se logre la concertación entre el municipio o distrito y la autoridad ambiental competente, la oficina de planeación municipal o distrital procederá a archivar el proyecto de plan parcial. No obstante, el interesado podrá efectuar los ajustes que consideren pertinentes y reiniciar el trámite de concertación ambiental, dentro de un término máximo de seis (6) meses siguientes a su archivo.

Lo anterior, sin perjuicio que el interesado pueda radicar nuevamente el proyecto de plan parcial para que su trámite se adelante desde la etapa inicial.

Cuando se trate de planes parciales que desarrollen los Macroproyectos de Interés Social Nacional, si la autoridad ambiental no se pronuncia definitivamente dentro del término señalado en este artículo, le corresponderá al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible decidir sobre los asuntos ambientales para lo cual dispondrá de un término máximo e improrrogable de quince (15) días hábiles contados a partir del recibo del respectivo expediente.

4.

Durante el período de revisión del proyecto de plan parcial se surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresen sus recomendaciones y observaciones.

5. Una vez surtidas las etapas anteriores y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo expreso o ficto o la concertación ambiental, cuando sea el caso, el alcalde municipal o distrital estará obligado a adoptarlo mediante decreto.

PARÁGRAFO 1. El incumplimiento de los términos previstos en el presente artículo para pronunciarse por parte de las autoridades competentes constituirá falta grave en cabeza del director y funcionarios responsables de la respectiva entidad.

PARÁGRAFO 2. Las autoridades ante las cuales se deban adelantar trámites urbanísticos con posterioridad a la adopción del plan parcial estarán obligadas a emitir sus conceptos o permisos con base en lo aprobado en el plan parcial y en su documento técnico de soporte. En todo caso, desde la aprobación del plan parcial se deberán tener definidos y resueltos todos los impactos de la operación sin que se requiera para su ejecución o desarrollo la aprobación de instrumentos de planificación complementarios.

PARÁGRAFO 3. La vigencia del plan parcial se señalará en el decreto en que se adopte y no se alterará por el hecho de que se modifique el Plan de Ordenamiento Territorial, salvo que los propietarios de los predios se acojan, por escrito a la nueva reglamentación.

PARÁGRAFO 4. El ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en este artículo, en lo pertinente y, únicamente, las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes, en caso de realizarse, únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.

PARÁGRAFO 5. Si durante el término que transcurre entre la expedición del acto administrativo de viabilidad de un proyecto de plan parcial y su adopción, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración del Municipio o Distrito, el solicitante tendrá derecho a que el plan se estudie y apruebe con base en la norma urbanística vigente al momento de la expedición del referido acto administrativo. Lo anterior sin perjuicio de que el solicitante pueda acogerse a la nueva normatividad.

PARÁGRAFO 6. Si durante el término que transcurre entre la expedición del acto administrativo de viabilidad de un proyecto de plan parcial y su adopción, se suspende provisionalmente por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo el plan de ordenamiento territorial con base en el cual se formuló el plan parcial, el solicitante tendrá derecho a que el plan se estudie y apruebe con base en las normas vigentes al momento de la expedición del referido acto administrativo, siempre y cuando en la providencia que adoptó la suspensión provisional no se haya incluido disposición en contrario.

(Artículo modificado por el Art. 27 Ley 2079 de 2021)

ARTÍCULO 28.- Vigencia y revisión del plan de ordenamiento. Modificado por el art. 2, Ley 902 de 2004, Reglamentado por el Decreto Nacional 4002 de 2004. Los planes de ordenamiento territorial deberán definir la vigencia de sus diferentes contenidos y las condiciones que ameritan su revisión, en concordancia con los siguientes parámetros:

1. El contenido estructural del plan tendrá una vigencia de largo plazo, que para este efecto se entenderá como el correspondiente a tres períodos constitucionales de las administraciones municipales y distritales.

2. Los contenidos de los componentes urbanos y rurales de mediano plazo tendrán una vigencia correspondiente al término de dos períodos constitucionales de las administraciones municipales.

3. Los contenidos urbanos y rurales de corto plazo y los programas de ejecución regirán durante un período constitucional completo de la administración municipal y distrital completo, habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.

4. Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de macroproyectos de infraestructura regional o metropolitana que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal o distrital, así como en la evaluación de sus objetivos y metas del respectivo plan.

No obstante, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo plan de ordenamiento territorial, seguirá vigente el ya adoptado.

5. Las autoridades municipales y distritales podrán revisar y ajustar los Planes de Ordenamiento Territorial o sus componentes una vez vencido el período constitucional inmediatamente anterior.

En las revisiones de los Planes de Ordenamiento se evaluará por los respectivos Alcaldes los avances o retrocesos, y se proyectarán nuevos programas para el reordenamiento de los usos de servicios de alto impacto referidos a la prostitución y su incompatibilidad con usos residenciales y dotacionales educativos.

(Modificado por el Art. 120 del Decreto 2106 de 2019)

ARTÍCULO 29.- *Consejo Consultivo de Ordenamiento.* El Consejo Consultivo de Ordenamiento será una instancia asesora de la administración municipal o distrital en materia de ordenamiento territorial, que deberá conformar los alcaldes de municipios con población superior a los treinta mil (30.000) habitantes. Estará integrado por funcionarios de la administración y por representantes de las organizaciones gremiales, profesionales, ecológicas, cívicas y comunitarias vinculadas con el desarrollo urbano. Así mismo los curadores urbanos forman parte de este consejo en las ciudades donde exista esta institución. Serán funciones de este Consejo, además de las previstas en esta Ley y su reglamento, el seguimiento del plan de ordenamiento y proponer sus ajustes y revisiones cuando sea del caso.

PARÁGRAFO.- Los miembros de este consejo podrán ser escogidos entre los integrantes del Consejo Territorial de Planeación.

#### CAPÍTULO IV

##### Clasificación del suelo

ARTÍCULO 30.- *Clases de suelo.* Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 31.- *Suelo urbano.* Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial. Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios. [Ver Decreto Nacional 1337 de 2002](#)

ARTÍCULO 32.- *Suelo de expansión urbana.* [Reglamentado parcialmente por el Decreto Nacional 2181 de 2006.](#) Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas. [Ver Decreto Nacional 1337 de 2002](#)

ARTÍCULO 33.- *Suelo rural.* Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. [Ver Decreto Nacional 1337 de 2002, Ver el art. 21, Ley 1469 de 2011](#)

ARTÍCULO 34.- *Suelo suburbano*. Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales. Los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo. [Ver Decreto Nacional 1337 de 2002](#)

ARTÍCULO 35.- *Suelo de protección*. Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

## CAPÍTULO V

### [Reglamentado por el Decreto Nacional 879 de 1998](#)

#### Actuación urbanística

ARTÍCULO 36.- Actuación urbanística. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y construcción de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución con base en las decisiones administrativas contenidas en la acción urbanística, de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 y demás disposiciones de la presente ley.

Los actos administrativos de contenido particular y concreto en firme que autorizan las actuaciones urbanísticas consolidan situaciones jurídicas en cabeza de sus titulares y, los derechos y las obligaciones contenidos en ellas. La autoridad municipal o distrital competente deberá respetar los derechos y obligaciones que se derivan de tales actos.

Son actos administrativos de contenido particular y concreto las licencias de parcelación, urbanización, construcción y demás establecidas por la normatividad nacional.

Cuando por efectos de la regulación de las diferentes actuaciones urbanísticas los municipios, distritos y las áreas metropolitanas deban realizar acciones urbanísticas que generen mayor valor para los inmuebles, quedan autorizados a establecer la participación en plusvalía en los términos que se establecen en la presente ley. Igualmente, las normas urbanísticas establecerán específicamente los casos en que las actuaciones urbanísticas deberán ejecutarse mediante la utilización del reparto de cargas y beneficios tal como se determina en el artículo 38 de esta ley.

En los programas, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas, como consecuencia de las actuaciones urbanísticas previstas en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen, las entidades municipales y distritales competentes, sin perjuicio de su realización material por particulares, podrán crear entidades especiales de carácter público o mixto para la ejecución de tales actuaciones, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en la presente Ley y en la Ley 142 de 1994.

Igualmente, las entidades municipales, distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial.

[\(Artículo modificado por el Art. 28 Ley 2079 de 2021\)](#)

ARTÍCULO 37.- *Espacio público en actuaciones urbanísticas*. Las reglamentaciones distritales o municipales determinarán, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben someter así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XI de esta Ley. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante [Sentencia C-495 de 1998](#)

También deberán especificar, si es el caso, las afectaciones a que estén sometidos por efectos de reservas de terreno para construcción de infraestructura vial, de transporte redes matrices y otros servicios de carácter urbano o metropolitano. Para las actuaciones que lo requieran como la urbanización en terrenos de expansión y la urbanización o construcción en terrenos con tratamientos de renovación urbana, deberá señalarse el procedimiento previo para establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación adicional de espacio público, así como los procesos o instrumentos mediante los cuales se garantizará su realización efectiva y la equitativa distribución de cargas y beneficios derivados de la correspondiente actuación.

ARTÍCULO 38.- *Reparto equitativo de cargas y beneficios.* En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.

Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito.

ARTÍCULO 39.- *Unidades de Actuación Urbanística.* Los planes de ordenamiento territorial podrán determinar que las actuaciones de urbanización y de construcción, en suelos urbanos y de expansión urbana y de construcción en tratamientos de renovación urbana y redesarrollo en el suelo urbano, se realicen a través de unidades de actuación urbanística.

Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

PARÁGRAFO.- Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de Actuación incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

ARTÍCULO 40.- *Desarrollo prioritario de unidades de actuación urbanística.* Los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen podrán determinar el desarrollo o la construcción prioritaria de inmuebles que conformen unidades de actuación urbanística, de acuerdo con las prioridades previstas en los planes de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 41.- *Procedimiento.* Los planes de Ordenamiento Territorial definirán las áreas que deban desarrollarse a través de unidades de actuación tanto en suelo urbano como en suelo de expansión cuando a ello hubiere lugar y determinarán los criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación y aprobación posterior.

Las unidades de actuación se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, mediante el reparto equitativo entre sus propietarios.

El proyecto de delimitación se realizará por las autoridades competentes, de oficio, o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros previstos en el plan de ordenamiento, siempre y cuando medie la formulación y aprobación del correspondiente plan parcial, el cual deberá determinar las previsiones relacionadas con la dotación de las infraestructuras y los equipamientos, las cesiones correspondientes, la subdivisión, si fuere del caso, en áreas de ejecución y las fases y prioridades de su desarrollo señalando los sistemas e instrumentos de compensación para la distribución de las cargas y beneficios entre los partícipes. En los casos de renovación y redesarrollo, el plan parcial incluirá además las previsiones relacionadas con la habitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesario para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona. [Ver el art. 27, Decreto Nacional 1507 de 1998](#)

ARTÍCULO 42.- *Delimitación de las unidades de actuación urbanística.* Una vez aprobado el plan parcial por la autoridad de planeación municipal o distrital, el proyecto de delimitación se pondrá en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos, en la forma que determine el reglamento, quienes gozarán de un término de treinta (30) días para formular objeciones u observaciones.

Tramitadas las objeciones y definidas las modificaciones a que hubiere lugar, el proyecto de delimitación será puesto a consideración del alcalde municipal o distrital, para su aprobación.

El plazo para la aprobación definitiva de los proyectos de delimitación de las unidades de actuación será de tres (3) meses a partir de su presentación en debida forma. En los casos de iniciativa de los interesados, si transcurrido este plazo no se hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de citación. En ningún caso se aplicará el silencio administrativo positivo, si la propuesta de delimitación no se acoge a las determinaciones del plan de ordenamiento.

El acto de delimitación de la unidad de actuación se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman la unidad. Los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la unidad de actuación.

ARTÍCULO 43.- En los sectores de uso exclusivamente residencial y por solicitud del organismo que tenga la representación de la comunidad la entidad de Desarrollo Urbano correspondiente podrá otorgar a dicho sector una reglamentación urbanística especial que podrá incluir, entre otros aspectos:

Condiciones al tránsito vehicular

Organización de la seguridad del sector

Normas de paisajismo

Condicionamiento de los constructores entre otros aspectos.

La nueva reglamentación se inscribirá en el Registro de Instrumentos Públicos y en los folios de Matrícula inmobiliaria y a los predios que conforman el sector.

ARTÍCULO 44.- *Ejecución de las unidades de actuación urbanística.* El desarrollo de las unidades de actuación implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial.

La ejecución de la unidad de actuación se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en esta Ley por parte de las entidades municipales o distritales competentes, quienes entrarán a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma.

En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se hubiese logrado el acuerdo de que trata el aparte anterior, la administración podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en el Capítulo VIII de la presente Ley. En todo caso, los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de ésta.

ARTÍCULO 45.- *Ejecución mediante reajuste de tierras.* Siempre que el desarrollo de la unidad de actuación requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o cuando ésta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, la ejecución de la unidad de actuación urbanística se realizará mediante el mecanismo de reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la Ley 9 de 1989, según se trate de urbanización en suelo de expansión o renovación o redesarrollo en suelo urbano respectivamente, con los ajustes que se determinan en el presente artículo.

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de la actuación asociadas según lo previsto en el artículo precedente, se constituirá la entidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del plan parcial.

Con el plan parcial se elaborará y presentará para aprobación de la autoridad de planeación correspondiente, el proyecto de reajuste de tierras o integración de inmuebles correspondiente, el cual deberá ser aprobado por un número plural de partícipes que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

El proyecto de reajuste o de integración señalará las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.

Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes, salvo cuando ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica.

ARTÍCULO 46.- *Trámite del reajuste o la integración.* Una vez se apruebe el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, se otorgará la escritura pública de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, en la cual se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e

inmuebles aportados y su englobe. A continuación se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto de urbanización, y finalmente se describirán las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado. Esta escritura pública será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios e inmuebles aportados, los cuales se subrogarán, con plena eficacia real, en los predios e inmuebles restituidos.

Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

Una vez recibidas las obras de urbanización correspondientes, la edificación de los lotes adjudicados podrá ser adelantada en forma independiente por sus propietarios, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva.

**ARTÍCULO 47.- Cooperación entre partícipes.** Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el plan parcial, todo lo cual requerirá la previa aprobación de las autoridades de planeación.

La distribución equitativa de las cargas y beneficios se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el plan parcial correspondiente.

Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística deberán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en la presente Ley.

**ARTÍCULO 48.- Compensación en tratamientos de conservación.** Los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten.

**ARTÍCULO 49.- Fondos de compensación.** Como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación, las administraciones municipales y distritales podrán constituir fondos, los cuales podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios.

**ARTÍCULO 50.- Índices de edificabilidad.** Los planes de ordenamiento o los planes parciales que los desarrollen podrán determinar los índices de edificabilidad relacionados con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación o localizados en determinadas áreas o zonas del suelo urbano, para su convertibilidad en derechos de construcción y desarrollo.

**PARÁGRAFO.-** Confiérense (sic) facultades extraordinarias al Presidente de la República, por el término de seis (6) meses contados a partir de la vigencia de esta Ley, para que dicte reglas relativas a los mecanismos que hagan viable la compensación mediante la transferencia de construcción y desarrollo. [Ver el Decreto Nacional 151 de 1998](#)

**ARTÍCULO 51.- Urbanización en suelo de expansión.** La adecuación de terrenos en suelo de expansión que no formen parte de unidades de actuación, con infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, podrá ser realizada por las entidades públicas competentes o por los propietarios correspondientes, según las previsiones de los planes de ordenamiento, pero en todo caso serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y las obras de infraestructura previstas en el primer inciso del parágrafo del artículo 39 de la presente Ley.

Los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen podrán determinar que las inversiones públicas realizadas mediante la ejecución de infraestructuras para la adecuación de las áreas de expansión, sean recuperadas a través de la aplicación de los instrumentos tales como la valorización, participación en plusvalía o compensaciones.

## CAPÍTULO VI

### Desarrollo y construcción prioritaria



ARTÍCULO 52.- *Desarrollo y construcción prioritaria.* A partir de la fecha de vigencia de esta Ley, habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

1. Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.
2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.
3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro del año siguiente a su declaratoria.

NOTA: Numeral corregido mediante FE DE ERRATAS publicada en el Diario Oficial No. 43.127 del 12 de septiembre de 1997 en cuanto a corregir el término establecido que ya no es de un año sino: "dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria."

4. Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la presente Ley.

Adicionado por el art. 64, Ley 1537 de 2012

"Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la presente Ley."

PARÁGRAFO.- La declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria estará contenida en el programa de ejecución, de conformidad con las estrategias, directrices y parámetros previstos en el plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los objetivos establecidos en el plan para el logro de su cumplimiento. En todo caso esta declaratoria podrá preverse directamente en el contenido del plan de ordenamiento.

ARTÍCULO 53.- *Desarrollo y construcción prioritaria en unidades de actuación urbanística.* En los casos en que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria se refiera a terrenos o inmuebles que conforman unidades de actuación urbanística, los plazos establecidos en el artículo anterior se incrementarán en un cincuenta por ciento (50%). En los mismos eventos la enajenación forzosa se referirá a la totalidad de los inmuebles que conforman la unidad de actuación que no se hubieren desarrollado.

ARTÍCULO 54.- *Prórrogas.* La iniciación del proceso de enajenación forzosa procederá cuando las obras de urbanización o construcción, según sea el caso, no se inicien dentro del término señalado, y se referirá únicamente a la parte no urbanizada o construida.

Los términos de que tratan los artículos anteriores empezarán a contarse a partir de la fecha de promulgación del Acuerdo que aprueba el plan de ordenamiento territorial o el programa de ejecución, según sea el caso, que declara el terreno o inmueble como de desarrollo o construcción prioritarios y podrá prorrogarse hasta por un cincuenta por ciento (50%), siempre y cuando las obras realizadas representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la urbanización o construcción. La prórroga deberá solicitarse al alcalde municipal o distrital, antes del vencimiento del plazo, y no se procederá a la iniciación del proceso de enajenación forzosa mientras la autoridad no decida sobre la solicitud.

Cuando existieren dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno Nacional, los propietarios podrán solicitar al alcalde prórroga del plazo concedido para cumplir con lo establecido en el artículo 52 de la presente Ley. En ningún caso dichas prórrogas sucesivas podrán exceder los dieciocho (18) meses.

ARTÍCULO 55.- *Iniciación del proceso de enajenación forzosa.* Corresponderá al alcalde municipal o distrital, mediante resolución motivada, ordenar la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social en los términos aquí previstos. En dicha resolución se especificará el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo, de conformidad con lo establecido en el plan de ordenamiento y normas urbanísticas que lo desarrollen.

La resolución que ordene la enajenación forzosa se notificará de conformidad con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la resolución que declare la enajenación forzosa sólo procederá, por la vía gubernativa, el recurso de reposición, que deberá interponerse dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la notificación. Transcurrido el término de dos meses, contados a partir de la fecha de la interposición del recurso de reposición contra esta resolución sin que se hubiere resuelto dicho recurso, éste se entenderá negado y la autoridad competente no podrá resolverlo, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y judiciales a que hubiere lugar.

Una vez en firme el acto administrativo que ordena la enajenación forzosa se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria de los terrenos e inmuebles correspondientes. Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de inscripción y mientras subsista, ninguna autoridad podrá otorgar licencias urbanísticas.

La situación de enajenación forzosa se consignará en los certificados de libertad y tradición de los inmuebles objeto de dicho proceso.

[Ver el Decreto Distrital 285 de 2010](#)

**ARTÍCULO 56.- Procedimiento para la enajenación forzosa.** Una vez se produzca la inscripción prevista en el artículo anterior, corresponderá a la administración municipal o distrital, dentro de los tres (3) meses siguientes, someter los terrenos e inmuebles respectivos a enajenación forzosa mediante el procedimiento de pública subasta, cuya convocatoria incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

1. La determinación del plazo para la urbanización o edificación, según el caso, el cual no podrá ser superior al previsto en la presente Ley para el propietario inicial.
2. La especificación de que el terreno objeto de la transacción tiene la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.
3. El precio de base de la enajenación, que no podrá ser inferior al setenta por ciento (70%) del avalúo comercial del inmueble definido por peritos inscritos en la lonja de propiedad raíz u otras entidades especializadas. [Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998](#)

Si en la segunda subasta convocada al efecto no se presentaren posturas admisibles, se citará para una segunda subasta, en la cual será postura admisible la oferta que iguale al 70% del avalúo catastral. Si en la segunda subasta no se presentaren ofertas admisibles, el municipio o distrito iniciará los trámites de la expropiación administrativa de los correspondientes inmuebles, cuyo precio indemnizatorio será igual al 70% de dicho avalúo catastral, pagado en los términos previstos en el artículo 67 de la presente Ley.

**PARÁGRAFO 1.-** Al precio de la subasta se le descontarán los gastos de administración correspondientes en que incurra el municipio o distrito respectivo y la totalidad de la plusvalía generadas desde el momento de declaratoria de desarrollo y construcción prioritario.

**PARÁGRAFO 2.-** El procedimiento de la pública subasta se sujetará a las normas establecidas en los artículos 525 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

**ARTÍCULO 57.- Incumplimiento de la función social por parte del comprador.** El incumplimiento por parte del adquirente en el desarrollo o la construcción de terrenos o inmuebles adquiridos mediante la pública subasta, dará lugar a la iniciación del proceso de expropiación por vía administrativa por parte del municipio o distrito. En este caso el precio indemnizatorio no podrá ser superior al monto pagado por el adquirente en la pública subasta, actualizado según el índice de precios al consumidor y la forma de pago será a plazo con una cuota inicial del cuarenta por ciento (40%) y el saldo en ocho (8) contados anuales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un mes 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 meses inmediatamente anteriores a cada vencimiento, pagadero por semestre vencido.

## **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 inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo, la legalización de asentamientos informales con mejoras o construcciones con destino habitacional y la declaratoria de espacio público sobre los predios o la parte de ellos que hayan sido destinados urbanísticamente para este fin;

(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, vialidad 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 ejecutoria. 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 solicita 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.

## CAPÍTULO IX

### Participación en la plusvalía

**ARTÍCULO 73.-** *Noción.* De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital.

Los concejos municipales y distritales establecerán mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios. Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007

**ARTÍCULO 74.-** *Hechos generadores.* Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de esta Ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o

ambos a la vez.

En el mismo plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.

PARÁGRAFO.- Para los efectos de esta Ley, los conceptos urbanísticos de cambio de uso, aprovechamiento del suelo, e índices de ocupación y de construcción serán reglamentados por el Gobierno Nacional. Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007

ARTÍCULO 75.- *Efecto plusvalía resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano.* Reglamentado por el Decreto 1420 de 1998. Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.
2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano. Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007

ARTÍCULO 76.- *Efecto plusvalía resultado del cambio de uso.* Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.
2. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998, Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007

ARTÍCULO 77.- *Efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo.* Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias; con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.
2. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora.

3. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía. [Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998](#) , [Ver el Decreto Nacional 1599 de 1998](#), Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007

**ARTÍCULO 78.- Área objeto de la participación en la plusvalía.** El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. [Ver el Decreto Nacional 1599 de 1998](#), [Ver art. 14, parágrafo 2, Resolución Instituto Geográfico Agustín Codazzi 762 de 1998](#), Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007

**ARTÍCULO 79.- Monto de la participación.** Los concejos municipales o distritales, por iniciativa del alcalde, establecerán la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el treinta (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado. Entre distintas zonas o subzonas la tasa de participación podrá variar dentro del rango aquí establecido, tomando en consideración sus calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.

**PARÁGRAFO 1.-** Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrá en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

**PARÁGRAFO 2.-** En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al municipio o distrito se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de esta Ley, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de la liquidación de la participación.

**ARTÍCULO 80.- Procedimiento de cálculo del efecto plusvalía.** El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 75, 76 y 77 de esta Ley.

Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, el alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas.

Una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, el IGAC o la entidad correspondiente o el perito evaluador, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso del perito privado, la administración municipal o distrital podrá solicitar un nuevo peritazgo que determinen el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo. [Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998](#)

**ARTÍCULO 81.- Liquidación del efecto de plusvalía.** Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el alcalde municipal o distrital liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el concejo municipal o distrital.

[Ver Fallo del Consejo de Estado 16532 de 2011](#)

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio o distrito, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su

inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente. Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007

PARÁGRAFO.- A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generados del efecto plusvalía, las administraciones distritales y municipales divulgarán el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias.

NOTA: Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-035 de 2014, bajo el entendido que antes de efectuar la notificación por aviso y edicto, la alcaldía municipal o distrital competente deberá agotar el trámite de notificación personal o por correo, previsto en el Estatuto Tributario.

ARTÍCULO 82.- *Revisión de la estimación del efecto de plusvalía.* Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar un nuevo avalúo.

Para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la administración contará con un plazo de un (1) mes calendario contado a partir de la fecha del último recurso de reposición interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión. Los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo. [Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998](#), Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007

ARTÍCULO 83.- *Exigibilidad y cobro de la participación.* [Modificado por el art. 181, Decreto Nacional 019 de 2012.](#) La participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones: [Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998](#) y el [Decreto Nacional 1599 de 1998](#)

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de esta Ley.
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo. [Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998](#)
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74.
4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la presente Ley.

PARÁGRAFO 1.- En el evento previsto en el numeral 1 el efecto plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente. [Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998](#)

PARÁGRAFO 2.- Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago. [Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998](#)

PARÁGRAFO 3.- Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

PARÁGRAFO 4.- Los municipios podrán exonerar del cobro de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social, de conformidad con el procedimiento que para el efecto establezca el Gobierno Nacional. [Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998](#), Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007

ARTÍCULO 84.- *Formas de pago de la participación.* La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes

formas:

1. En dinero efectivo.
2. Transfiriendo a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, del valor equivalente a su monto. Esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llega a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto.
- Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.
3. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.
4. Reconociendo formalmente a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo.
5. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal o distrital acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.
6. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en el artículo 88 y siguientes.

En los eventos de que tratan los numerales 2 y 4 se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del cinco por ciento (5%) del monto liquidado. En los casos previstos en el numeral 6 se aplicará un descuento del diez por ciento (10%) del mismo.

PARÁGRAFO.- Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada. [Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998](#)

ARTÍCULO 85.- *Destinación de los recursos provenientes de la participación.* El producto de la participación en la plusvalía a favor de los municipios y distritos se destinará a los siguientes fines:

1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.
2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.
3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.
4. Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.
5. Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.
6. Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.
7. Fomento de la creación cultural y al mantenimiento del patrimonio cultural del municipio o distrito, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas de las ciudades declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.

PARÁGRAFO.- El plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen, definirán las prioridades de inversión de los recursos recaudados



provenientes de la participación en las plusvalías. Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante [Sentencia C-495 de 1998](#)

PARÁGRAFO 2. La participación en plusvalía que se ocasione en virtud de los hechos generadores del artículo 74 de la presente ley, se podrá destinar a la ejecución de obras de infraestructura de carga general en el suelo en el que se efectuó el cambio de clasificación.

Con el objeto de garantizar su ejecución, se podrán celebrar acuerdos de pago en especie en virtud de los cuales los propietarios o sujetos pasivos podrán celebrar contratos de fiducia en los que las entidades territoriales serán las beneficiarias, y cuyo objeto consista en la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, entre otras obras de carga general.

(Parágrafo adicionado por el Art. 32 de la Ley 2079 de 2021)

ARTÍCULO 86.- *Independencia respecto de otros gravámenes.* La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando la administración opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en el artículo 87 de esta Ley, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras.

PARÁGRAFO.- En todo caso, en la liquidación del efecto plusvalía en razón de los hechos generadores previstos en el artículo 74 de la presente Ley, no se podrán tener en cuenta los mayores valores producidos por los mismos hechos, si en su momento éstos fueron tenidos en cuenta para la liquidación del monto de la contribución de valorización, cuando fuere del caso. Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007

ARTÍCULO 87.- *Participación en plusvalía por ejecución de obras públicas.* Cuando se ejecuten obras públicas previstas en el plan de ordenamiento territorial o en los planes parciales o en los instrumentos que los desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización, las correspondientes autoridades distritales, municipales o metropolitanas ejecutoras, podrán determinar el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras, y liquidar la participación que corresponde al respectivo municipio, distrito o área metropolitana, conforme a las siguientes reglas:

1. El efecto de plusvalía se calculará antes, durante o después de concluidas las obras, sin que constituya límite el costo estimado o real de la ejecución de las obras. Para este efecto, la administración, mediante acto que no podrá producirse después de seis (6) meses de concluidas las obras, determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo previsto en la presente Ley.
2. En todo cuanto sea pertinente, se aplicarán las disposiciones de liquidación, revisión y valor de la participación de qué trata la presente Ley.
3. La participación en la plusvalía será exigible en los mismos eventos previstos en el artículo 83 de la presente Ley.
4. Se aplicarán las formas de pago reguladas en el artículo 84 de la presente Ley. [Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998](#) , [Ver el Decreto Nacional 1599 de 1998](#).

PARÁGRAFO.- Además de los municipios y distritos, las áreas metropolitanas podrán participar en la plusvalía que generen las obras públicas que ejecuten, de acuerdo con lo que al respecto definan los planes integrales de desarrollo metropolitano, aplicándose, en lo pertinente lo señalado en este capítulo sobre tasas de participación, liquidación y cobro de la participación. [Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998](#)

ARTÍCULO 88.- *Derechos adicionales de construcción y desarrollo.* Las administraciones municipales y distritales, previa autorización del concejo municipal o distrital, a iniciativa del alcalde, podrán emitir y colocar en el mercado títulos valores equivalentes a los derechos adicionales de construcción y desarrollo permitidos para determinadas zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas, que hayan sido beneficiarias de las acciones urbanísticas previstas en el artículo 74 de esta Ley, como un instrumento alternativo para hacer efectiva la correspondiente participación municipal o distrital en la plusvalía generada.

La unidad de medida de los derechos adicionales es un metro cuadrado de construcción o de destinación a un nuevo uso, de acuerdo con el hecho generador correspondiente. [Ver el Decreto Nacional 1599 de 1998](#)

ARTÍCULO 89.- *Títulos de derechos adicionales de construcción y desarrollo.* Los títulos de que trata el artículo anterior, representativos de derechos adicionales de construcción y desarrollo, serán transables en el mercado de valores, para lo cual se sujetarán a las normas previstas para los títulos valores, y su emisión y circulación estarán sometidas a la vigilancia de la Superintendencia de Valores.

A efectos de darles conveniente utilización para la cancelación de derechos adicionales de construcción y desarrollo en cualquier zona o subzona

sujeta a la obligación, los títulos serán representativos en el momento de la emisión de una cantidad de derechos adicionales, expresada en metros cuadrados, y se establecerá una tabla de equivalencias entre cada metro cuadrado representativo del título y la cantidad a la cual equivale en las distintas zonas o subzonas. Dicha tabla de equivalencias deberá estar claramente incorporada en el contenido del título junto con las demás condiciones y obligaciones que le son propias. A la unidad de equivalencia se le denominará Derecho Adicional Básico. Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007

**ARTÍCULO 90.- Exigibilidad y pago de los derechos adicionales.** Los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en la cantidad requerida por cada predio o inmueble, se harán exigibles en el momento del cambio efectivo o uso de la solicitud de licencia de urbanización o construcción. En el curso del primer año, los derechos adicionales se pagarán a su precio nominal inicial; a partir del inicio del segundo año, su precio nominal se reajustará de acuerdo con la variación acumulada del índice de precios al consumidor. Si por cualquier razón no se cancela el valor de los derechos adicionales en el momento de hacerse exigibles, se causarán a cargo del propietario o poseedor intereses de mora sobre dicho valor a la tasa bancaria vigente, sin perjuicio de su cobro por la jurisdicción coactiva. Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007

## CAPÍTULO X

### Vivienda de interés social

**ARTÍCULO 91.- Concepto de vivienda de interés social.** El artículo 44 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

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

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

**PARÁGRAFO 1.-** Las disposiciones expedidas por el Gobierno Nacional en ejercicio de la potestad reglamentaria del presente artículo que hagan referencia a ciudades con más de quinientos mil (500.000) habitantes, serán aplicables a los municipios aledaños dentro de su área de influencia y hasta una distancia no mayor de cincuenta (50) kilómetros de los límites del perímetro urbano de la respectiva ciudad, que evidencie impactos directos en la demanda de suelo e inmuebles urbanos, derivados de un elevado grado de accesibilidad e interrelaciones económicas y sociales, lo mismo que a los demás municipios que integren el área metropolitana, cuando fuere del caso. [Ver el Decreto Nacional 2420 de 2001.](#)

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

[Ver el art. 83, Ley 1151 de 2007, Ver el art. 117, Ley 1450 de 2011](#)

**ARTÍCULO 92.- Planes de ordenamiento y programas de vivienda de interés social.** Los municipios y distritos determinarán sus necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, y de acuerdo con las mismas definirán los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente.

En todo caso al incorporar suelo de expansión urbana, los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen determinarán porcentajes del nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social. Igual previsión habrán de contener los planes parciales para programas de renovación urbana, lo anterior, sin perjuicio de que este tipo de programas se localicen en otras zonas de la ciudad, de acuerdo con las normas generales sobre usos del suelo. [Reglamentado por el Decreto Nacional 879 de 1998](#)

Los planes parciales correspondientes determinarán la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento de los porcentajes expresados, así como los mecanismos para la compensación de las cargas urbanísticas correspondientes, cuando a ello hubiere lugar.

En todo caso las zonas o áreas destinadas para este tipo de viviendas deberán desarrollarse de conformidad con este uso, por sus propietarios o por las entidades públicas competentes en los casos en los que se hubiere determinado la utilidad pública correspondiente. [Ver la Resolución del Ministerio de Desarrollo 70 de 2002](#)

ARTÍCULO 93.- *Prestación de servicios públicos domiciliarios.* Para los efectos de esta Ley y de la Ley 142 de 1994, consideráanse (sic) "municipios menores" los clasificados en las categorías 5 y 6 de la Ley 136 de 1994. Como áreas o zonas urbanas específicas se entenderán los núcleos poblacionales localizados en suelo urbano que se encuentren clasificados en los estratos 1 y 2 de la metodología de estratificación socioeconómica vigente.

ARTÍCULO 94.- *Modificación de los procedimientos de prescripción ordinaria y extraordinaria del dominio.* [Derogado por el literal c\), art. 626, Ley 1564 de 2012.](#) Se introducen las siguientes modificaciones a los procedimientos de prescripción ordinaria y extraordinaria de dominio, regulados por la Ley 9 de 1989 y el Código de Procedimiento Civil:

1. Los procesos de pertenencia de soluciones de vivienda de interés social, que se ajusten a lo previsto en el artículo 51 de la Ley 9 de 1989, se tramitarán y decidirán en proceso abreviado, de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Civil, en la Ley 9 de 1989 y en las disposiciones adicionales contenidas en la presente Ley.
2. Corresponde a los municipios y distritos, directamente o a través de los fondos municipales de vivienda de interés social y reforma urbana, prestar la asistencia técnica y la asesoría jurídica para adelantar los procesos de pertenencia en las urbanizaciones que hayan sido objeto de la toma de posesión o liquidación previstos en la Ley 66 de 1968, y respecto de las viviendas calificadas como de interés social que cumplan lo establecido en el artículo 51 de la Ley 9 de 1989.
3. El juez que tenga a su cargo los procesos de prescripción ordinaria o extraordinaria de dominio, solicitará el avalúo de los inmuebles objeto del proceso para la definición del carácter de interés social, el cual debe ser rendido en un término no superior a 15 días hábiles.
4. El juez de conocimiento podrá abstenerse de la práctica de la inspección judicial a que se refiere el numeral 10 del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, y en su lugar dar aplicación a lo dispuesto por el inciso final del artículo 244 del mismo Código.

ARTÍCULO 95.- *Transferencia de inmuebles.* Todas las asignaciones de subsidio familiar de vivienda en terrenos y las cesiones de que trata el artículo 58 de la Ley 9 de 1989, que realicen las entidades públicas se efectuarán mediante resolución administrativa, la cual constituirá título de dominio y una vez inscrita en la Oficina de Instrumentos Públicos será plena prueba de la propiedad. En todo caso, los inmuebles cuya propiedad se adquiriera conforme a lo dispuesto por el artículo 58 de la Ley 9 de 1989, tendrán las mismas limitaciones establecidas en la Ley 3 de 1991 para las viviendas adquiridas o mejoradas con el subsidio familiar de vivienda. [Reglamentado por el Decreto Nacional 540 de 1998; Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998 , Ver la Ley 708 de 2001](#)

ARTÍCULO 96.- *Otorgantes del subsidio.* Son otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda, además de las entidades definidas en la Ley 3 de 1991 y sus decretos reglamentarios, las instituciones públicas constituidas en las entidades territoriales y sus institutos descentralizados establecidos conforme a la ley, cuyo objetivo sea el apoyo a la vivienda de interés social en todas sus formas, tanto para las zonas rurales como urbanas. [Ver la Resolución del Ministerio de Desarrollo 70 de 2002](#)

ARTÍCULO 97.- *Limitación al subsidio familiar de vivienda en especie.* En ningún caso el Inurbe podrá asignar subsidio familiar de vivienda en especie mediante la entrega de terrenos que hayan sido ocupados con posterioridad a la expedición de la Ley 3 de 1991.

ARTÍCULO 98.- *Expropiación por motivos de equidad.* Se adiciona el artículo 53 de la Ley 9 de 1989 con el siguiente párrafo:

PARÁGRAFO.- Para los efectos de que trata este artículo se presumirá el aprovechamiento de la necesidad de vivienda de los ocupantes, en los casos de inmuebles clasificados en los estratos 1 y 2 de la metodología de estratificación socioeconómica vigente. El alcalde municipal o distrital iniciará directamente el proceso de expropiación por vía administrativa, aplicándose el procedimiento previsto en los artículos 69 y siguientes de la presente Ley, siendo entendido que no habrá lugar a indemnización alguna. Texto subrayado declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante [Sentencia C-158 de 2002](#)

[Declarado Exequible Sentencia Corte Constitucional 158 de 2002](#)

## CAPÍTULO XI

### Licencias y sanciones urbanísticas

ARTÍCULO 99.- *Licencias.* [Reglamentado parcialmente por el Decreto Nacional 2181 de 2006.](#) Se introducen las siguientes modificaciones y adiciones a las normas contenidas en la Ley 9 de 1989 y en el Decreto-Ley 2150 de 1995 en materia de licencias urbanísticas: [Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998](#)

1. [Modificado por el art. 182, Decreto Nacional 019 de 2012.](#) Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere licencia expedida por los municipios, los distritos especiales, el Distrito Capital, el departamento especial de San Andrés y Providencia o los curadores urbanos, según sea del caso.

Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento (sic). [Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998](#)

2. Dichas licencias se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y en su reglamento, no se requerirá licencia o plan de manejo ambiental, cuando el plan haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en esta Ley. [Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998](#)

3. Las entidades competentes y los curadores urbanos, según sea del caso, tendrán un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados el curador y los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten

4. La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

5. El urbanizador, el constructor, los arquitectos que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos y los ingenieros que suscriban los planos técnicos y memorias son responsables de cualquier contravención y violación a las normas urbanísticas, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que se deriven para los funcionarios y curadores urbanos que expidan las licencias sin concordancia o en contravención o violación de las normas correspondientes.

6. Al acto administrativo que otorga la respectiva licencia le son aplicables en su totalidad las disposiciones sobre revocatoria directa establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

7. [Modificado por el art. 182, Decreto Nacional 019 de 2012.](#) El reglamento establecerá los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias teniendo en cuenta el tipo de actuación y la clasificación del suelo donde se ubique el inmueble.

PARÁGRAFO.-[Adicionado por el art. 108, Ley 812 de 2003.](#)

[Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998, Ver el art. 11, Decreto Nacional 4821 de 2010, Ver el Decreto Nacional 4580 de 2010](#)

ARTÍCULO 100.- *Principios del régimen normativo.* La adopción de las normas urbanísticas generales y complementarias que sustentarán la expedición de las licencias de que trata el artículo anterior, se deberá fundamentar en los principios de concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia que se señalan a continuación:

1. Por concordancia se entiende que las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la presente Ley.

2. Por neutralidad se entiende que cada propietario tendrá el derecho a tener el mismo tratamiento normativo que cualquier otro, si las características urbanísticas de una misma zona o área de la ciudad o municipio son iguales.

3. Por simplicidad se entiende que las normas urbanísticas se elaborarán de tal forma que se facilite su comprensión, aplicación y control.

4. Por transparencia se entiende que el régimen normativo debe ser explícito y completamente público para todas las partes involucradas en la actuación urbanística y para los usuarios. [Ver el Acuerdo Distrital 20 de 1997](#)

ARTÍCULO 101.- [Modificado por el art. 9 de la Ley 810 de 2003.](#) *Curadores urbanos.* El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de urbanismo o de construcción, a petición del interesado en adelantar proyectos de urbanización o de edificación, en las zonas o áreas de la ciudad que la administración municipal le haya determinado como de su jurisdicción. La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y construcción.

El ejercicio de la curaduría urbana deberá sujetarse entre otras a las siguientes disposiciones:

1. El alcalde municipal o distrital designará a los curadores urbanos, previo concurso de méritos, teniendo en cuenta a quienes figuren en los tres primeros lugares de la lista de elegibles. Para ser designado curador deben cumplirse los siguientes requisitos:

- a) Poseer título profesional de arquitecto, ingeniero o postgraduado de urbanismo o planificación regional o urbana;
- b) Acreditar una experiencia laboral mínima de diez (10) años en el ejercicio de actividades relacionadas con el desarrollo o la planificación urbana;
- c) Acreditar la colaboración del grupo interdisciplinario especializado que apoyará la labor del curador urbano.

[Ver Decreto Nacional 1347 de 2001](#)

2. Los distritos y los municipios con población superior a cien mil (100.000) habitantes, establecerán el número de curadores en su jurisdicción, teniendo en cuenta la actividad edificadora, el volumen de las solicitudes de licencias urbanísticas y las necesidades del servicio. En el evento de designar un curador único, la entidad encargada de expedir licencias de urbanismo y construcción, también continuará prestando el servicio, cobrando las mismas expensas que se establezcan para el curador.

En todo caso, cuando el municipio o distrito opte exclusivamente por los curadores urbanos, garantizará que éste servicio sea prestado, al menos por dos de ellos.

3. Los municipios con población inferior a cien mil (100.000) habitantes, podrán designar curadores urbanos acogidos a la presente Ley

4. Los curadores urbanos serán designados para períodos individuales de cinco (5) años y podrán ser designados nuevamente siempre y cuando participe y gane el concurso de méritos respectivo en los términos y procedimientos que reglamente el Gobierno Nacional y no se encuentre inmerso en alguna de las causales de inhabilidad, incompatibilidad e impedimentos descritos en la Ley.

Los curadores urbanos que finalicen el periodo individual de cinco (5) años podrán continuar provisionalmente en el cargo hasta que se designe un nuevo curador mediante el concurso de méritos, en los términos y procedimientos que reglamente el Gobierno Nacional. La designación en provisionalidad no se entenderá en ningún caso como extensión del periodo fijo para el cual fue designado inicialmente el curador urbano saliente.

(Numeral MODIFICADO por el Art. 35 de la Ley 2079 de 2021)

5. Los curadores urbanos serán designados para períodos individuales de cinco (5) años y podrán ser designados nuevamente para el mismo cargo. El gobierno reglamentará dentro de un término no mayor a treinta (30) días después de la entrada en vigencia de esta Ley, el régimen de inhabilidades e incompatibilidades aplicables a los curadores urbanos. En todo caso, mientras se expide dicha reglamentación, continuarán vigentes las normas del Decreto-Ley 2150 y su reglamento.

6. A partir de la entrada en vigencia de esta Ley, el Ministerio de Desarrollo Económico continuará cumpliendo con las funciones de coordinación y seguimiento de los curadores urbanos, con el objetivo de orientar y apoyar su adecuada implantación al interior de las administraciones locales.

7. El alcalde municipal o distrital, indelegablemente, será la instancia encargada de vigilar y controlar el cumplimiento de las normas urbanísticas, por parte de los curadores urbanos.

8. A los curadores urbanos se les aplicarán, en lo pertinente, las normas establecidas en el estatuto de notariado y registro para los casos de vacancia en el cargo, vacaciones y suspensiones temporales y licencias.

9. El reglamento señalará los impedimentos para el ejercicio del cargo, que sean aplicables a los curadores y a los integrantes del grupo interdisciplinario de apoyo.

10. Los curadores urbanos harán parte de los consejos consultivos de ordenamiento en los municipios y distritos donde existen.

[Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998](#)

ARTÍCULO 102.- *Interpretación de las normas.* En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

ARTÍCULO 103.- *Infracciones urbanísticas.* [Modificado por el art. 1 de la Ley 810 de 2003](#) Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los planes de ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento (sic) o instalaciones, sin la respectiva licencia.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo 108 de la presente Ley. En el caso del Distrito Capital esta función corresponde a los alcaldes menores, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Distrito Capital. [Ver el art. 84, Decreto Nacional 1052 de 1998](#)

ARTÍCULO 104.- *Sanciones urbanísticas.* [Modificado por el art. 2 de la Ley 810 de 2003.](#) . [Adicionado parcialmente \(Numeral 6\) por el Artículo 11 Ley 1796 de 2016.](#) El artículo 66 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

[Ver Fallo Consejo de Estado 5586 de 1999](#)

"Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte de los alcaldes municipales y distritales y el gobernador del departamento especial de San Andrés y Providencia, quienes las graduarán de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. [Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998](#), [Ver el Concepto del Consejo de Estado 1089 de 1998](#).

En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos. Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar. [Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998](#)

2. Multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que más adelante se señala, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.

3. Multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.



4. Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales o distritales, además de la demolición del crecimiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que más adelante se señala.

5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

PARÁGRAFO 1.- Si dentro de los plazos señalados al efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia se procederá por la autoridad competente a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO 2.- El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal, distrital o del departamento especial de San Andrés y Providencia, y se destinará a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo, si los hubiere. Texto subrayado declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante [Sentencia C-495 de 1998](#).

ARTÍCULO 105.- *Adecuación a las normas*. [Modificado por el art. 3 de la Ley 810 de 2003](#). En los casos previstos en el numeral 2 del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo 1 del artículo anterior. [Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998](#)

En los casos previstos en el numeral 3 del artículo 104 de la presente Ley, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo I del artículo anterior.

ARTÍCULO 106.- *Obligación de reconstrucción de inmuebles de conservación*. Sin perjuicio de las demás sanciones establecidas en las normas, cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción o edificio de valor cultural, histórico o arquitectónico, se procederá de manera inmediata a la paralización de dicha actividad, y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables. [Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998](#)

Si transcurrido el término determinado para la iniciación de las obras de reconstrucción, éstas no se hubieren iniciado, las obras se acometerán por el municipio, a costa del interesado, para lo cual se aplicará lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 9 de 1989. [Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998](#)

Las anteriores disposiciones se aplicarán igualmente a los propietarios y poseedores de inmuebles de conservación cultural, histórica y arquitectónica, que incumplan con las obligaciones de adecuado mantenimiento de los inmuebles, en razón de lo cual el inmueble amenace ruina.

En los eventos de que trata este artículo no podrá otorgarse licencia para la edificación de obras diferentes a las de reconstrucción del inmueble. [Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998](#)

ARTÍCULO 107.- *Restitución de elementos del espacio público*. [Modificado por el art. 4 de la Ley 810 de 2003](#). Los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el

numeral 4 del artículo 104 de la presente Ley y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994. [Ver el art. 88, Decreto Nacional 1052 de 1998](#)

ARTÍCULO 108.- *Procedimiento de imposición de sanciones.* Para la imposición de las sanciones previstas en este Capítulo las autoridades competentes observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo, en cuanto sean compatibles a lo establecido en la presente Ley.

PARÁGRAFO.- La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que trata esta Ley y cese la conducta infractora.

ARTÍCULO 109.- *Vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de viviendas.* Dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la presente Ley y en desarrollo de lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política, el concejo municipal o distrital definirá la instancia de la administración municipal encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

## CAPÍTULO XII

### Participación de la Nación en el desarrollo urbano

ARTÍCULO 110.- *Política Urbana y Plan de Desarrollo de la Nación.* Como parte del Plan de Desarrollo, el Gobierno Nacional formulará la Política Nacional Urbana, tendiente a garantizar el desarrollo equilibrado y eficiente de los centros urbanos, la cual incluirá directrices, orientaciones, objetivos y estrategias, así como los parámetros para la determinación de los planes tendientes a su cumplimiento, lo mismo que las fuentes de financiación del componente nacional.

Para tales efectos, el Ministerio de Desarrollo Económico formulará la Política Nacional Urbana y los planes tendientes a su ejecución, en armonía con los intereses regionales y locales.

PARÁGRAFO.- En todo caso los planes correspondientes, en especial su componente financiero, deberá estar acorde con los contenidos del Plan de Inversiones del Plan Nacional de Desarrollo.

ARTÍCULO 111.- *Programas y proyectos.* Dentro de los planes para la ejecución de la Política Nacional Urbana, el Gobierno Nacional incluirá los parámetros y directrices para determinación de los programas y proyectos objeto de su apoyo, para lo cual tendrá en cuenta entre otros aspectos, la localización geográfica de las ciudades, la categorización municipal, la dinámica demográfica, la situación socioeconómica, las ventajas relativas de competitividad y el esfuerzo fiscal.

En todo caso, los programas y proyectos que se desarrollen con participación de la Nación deberán promover el fortalecimiento de los corredores urbanos, su apoyo se dirigirá de manera prioritaria a la cooperación técnica para la aplicación de la política urbana y de los instrumentos contenidos en esta Ley y en la Ley 9 de 1989, así como caracterizarse de conformidad con lo dispuesto en los artículos 113 y siguientes de la presente Ley.

PARÁGRAFO.- El Ministerio de Educación Nacional en coordinación con el Ministerio de Desarrollo Económico, incorporará dentro del proyecto "Ciudad Educadora" y demás proyectos de curriculum escolar, los contenidos de la formación para el uso y disfrute de los espacios públicos urbanos, y demás contenidos en la presente Ley, en armonía con los principios de respeto y tolerancia acorde con su naturaleza colectiva.

ARTÍCULO 112.- *Expediente urbano.* Con el objeto de contar con un sistema de información urbano que sustente los diagnósticos y la definición de políticas, así como la formulación de planes, programas y proyectos de ordenamiento espacial del territorio por parte de los diferentes niveles territoriales, los municipios y distritos deberán organizar un expediente urbano, conformado por documentos, planos e información georreferenciada, acerca de su organización territorial y urbana.

Igualmente, el Ministerio de Desarrollo Económico organizará y mantendrá en debida operación, un sistema de información urbano de datos sobre suelo, vivienda, servicios públicos domiciliarios, espacio público, transporte urbano y equipamientos colectivos, en el cual se incluirá un banco de experiencias sobre el desarrollo de operaciones urbanas de impacto y sobre la aplicación de los instrumentos contenidos en la presente Ley y en la Ley 9 de 1989.

PARÁGRAFO.- Para la organización del expediente urbano y la elaboración y aprobación de los planes de ordenamiento territorial de los municipios con población inferior a 30.000 habitantes, las entidades nacionales prestarán su apoyo técnico y financiero. [Ver el Decreto Nacional](#)

1420 de 1998

ARTÍCULO 113.- *Actuaciones urbanas integrales.* Se entiende por actuaciones urbanas integrales el desarrollo de programas y proyectos derivados de las políticas y estrategias contenidas en el plan de ordenamiento territorial de la respectiva entidad municipal o distrital, o de planes parciales formulados de acuerdo con las directrices de tales políticas y estrategias.

Cuando se solicite el concurso de la Nación, el Ministerio de Desarrollo Económico, a través de su Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable será la entidad encargada de determinar en forma específica y precisa las condiciones de participación de las entidades nacionales.

Las actuaciones urbanas integrales son aquellas que reúnen las siguientes características:

1. Estar contempladas en el plan de ordenamiento territorial, o en los planes parciales debidamente aprobados.
2. Garantizar un impacto estructural sobre políticas y estrategias de ordenamiento urbano, la calidad de vida y la organización espacial de la ciudad, debidamente evaluados a través de los estudios técnicos correspondientes.
3. Integrar siempre un componente de gestión urbana del suelo y por lo menos otros dos componentes de la acción sectorial del municipio o distrito sobre la estructura espacial de la ciudad.
4. Contemplar mecanismos para la actuación conjunta y concertada del sector público con el sector privado.

PARÁGRAFO 1.- Para los efectos de la presente Ley, se entiende como componentes de la acción sectorial del municipio o distrito, las decisiones administrativas, los programas o proyectos atinentes a la regulación de los usos del suelo y a su incorporación al desarrollo urbano; a la vivienda de interés social; al espacio público; al mejoramiento integral de asentamientos y a la renovación urbana; al saneamiento básico y el manejo ambiental; a la construcción de infraestructuras para redes de servicios públicos, redes viales primarias, sistemas de transporte y construcción de otras infraestructuras o equipamientos de impacto urbano o metropolitano.

PARÁGRAFO 2.- El Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable determinará la forma de participación de la nación, después de realizar una evaluación que establezca el impacto espacial y urbano de los proyectos que solicitan el apoyo.

ARTÍCULO 114.- *Macroproyectos urbanos.* La ejecución de actuaciones urbanas integrales se desarrollarán mediante macroproyectos urbanos.

Los macroproyectos urbanos son el conjunto de acciones técnicamente definidas y evaluadas, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana de orientar el crecimiento general de la ciudad. Todos los macroproyectos urbanos deberán involucrar como mínimo las siguientes características comunes:

1. Contemplar el desarrollo de acciones que permitan la solución integral y coordinada del problema considerado.
2. Vincular al proyecto las diversas instancias públicas y privadas directamente concernidas, mediante la utilización de mecanismos de concertación idóneos, convenidos en el acuerdo urbano que lo sustenta.
3. Establecer los procedimientos mediante los cuales el municipio o distrito participará en la captación de las plusvalías urbanas resultantes de las acciones urbanísticas contempladas para el desarrollo del respectivo macroproyecto, y una equitativa distribución de cargas y beneficios entre todos los agentes involucrados en la operación, al tenor de los instrumentos que esta Ley crea o modifica con dicho propósito.

ARTÍCULO 115.- *Fortalecimiento del Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable.* Para asegurar el cumplimiento de las funciones de apoyo y cooperación técnica a las entidades territoriales en la implementación de los instrumentos y mecanismos de ordenamiento del territorio municipal, así como para fortalecer su papel planificador, coordinador y promotor de la Política Nacional Urbana del Plan Nacional de Desarrollo, concédense (sic) facultades extraordinarias al Gobierno Nacional para que en un término de seis (6) meses reestructure al Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable del Ministerio de Desarrollo Económico, que en adelante se llamará Viceministerio de Desarrollo Urbano, el cual contará con una planta global y tendrá cuatro Direcciones:

- i) Vivienda, suelo y construcción;
- ii) Servicios públicos domiciliarios;

iii) Transporte urbano; y

iv) Espacio Público, Ordenamiento Territorial y Urbano.

Dentro de esta reestructuración se deberán redefinir las funciones del Consejo Superior de Desarrollo Urbano, Vivienda y Agua Potable de que trata el Decreto 2152 de 1992, que en adelante se llamará Consejo Superior de Desarrollo Urbano, ampliando el papel que desempeña como instancia de coordinación y de seguimiento de la política urbana del Plan Nacional de Desarrollo.

## CAPÍTULO XIII

### Disposiciones generales

ARTÍCULO 116.- *Procedimiento de la acción de cumplimiento.* Corregido mediante FE DE ERRATAS contenida en el Diario Oficial No. 43.127 del 12 de septiembre de 1997, el texto corregido es el siguiente: Toda persona, directamente o a través de un apoderado, podrá acudir ante la autoridad judicial para hacer efectivo el cumplimiento de una ley o acto administrativo relacionado con la aplicación de los instrumentos previstos en la Ley 9ª de 1989 y la presente ley.

La acción de cumplimiento se dirigirá contra la autoridad administrativa que presuntamente no esté aplicando la ley o el acto administrativo. Si su no aplicación se debe a órdenes o instrucciones impartidas por un superior, la acción se entenderá dirigida contra ambos aunque podrá incoarse directamente contra el jefe o Director de la entidad pública a la que pertenezca el funcionario renuente. Esta acción se podrá ejercitar sin perjuicio de las demás acciones que la ley permita y se deberá surtir el siguiente trámite:

1. El interesado o su apoderado presentará la demanda ante el juez civil del circuito la cual contendrá, además de los requisitos generales previstos en el Código de Procedimiento Civil, la especificación de la ley o acto administrativo que considera no se ha cumplido o se ha cumplido parcialmente, la identificación de la autoridad que, según el demandante, debe hacer efectivo el cumplimiento de la ley o acto administrativo y la prueba de que el demandante requirió a la autoridad para que diera cumplimiento a la ley o acto administrativo.
2. El juez a quien le corresponda el conocimiento, verificará que la demanda se ajuste a los requisitos legales y en caso de no ser así, no la admitirá y le indicará al interesado los defectos de que adolece para que los subsane en un término de cinco (5) días hábiles. Si el demandante no los corrigiere, la rechazará.
3. Admitida la demanda, el juez dispondrá de un término de diez (10) días hábiles para practicar las pruebas que considera necesarias.
4. Vencido el plazo previsto en el numeral anterior, el juzgado dará traslado de lo actuado a las partes para que en un término de cinco (5) días presenten sus alegaciones.
5. Vencido el término para alegar, el juez dispondrá de diez (10) días hábiles para dictar sentencia. Cuando se compruebe durante el proceso que la autoridad demandada no dio cumplimiento a una ley o acto administrativo, la sentencia ordenará a la autoridad renuente iniciar su cumplimiento en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles, término dentro del cual deberá remitir al juzgado copia del acto mediante el cual ejecuta el mandato previsto en la ley o acto administrativo.
6. En caso de que la autoridad requerida para el cumplimiento de su deber, mediante sentencia no cumpla con la orden judicial en el término establecido en el numeral anterior, se incurrirá en la sanción prevista en los artículos 150 y 184 del Código Penal, para lo cual se remitirá copia de lo actuado a la autoridad judicial competente.
7. La sentencia que se dicte como resultado de la acción de cumplimiento será susceptible del recurso de apelación, en los términos previstos en el Código de Procedimiento Civil.
8. Sin perjuicio de las sanciones penales a que hubiere lugar, cuando se compruebe que el demandante ha actuado con temeridad o mala fe, responderá por los perjuicios que con sus actuaciones cause al demandado, a terceros y a la administración de justicia. Si en el proceso o actuación aparece prueba de tal conducta, el juez impondrá la correspondiente condena en la sentencia.

PARÁGRAFO. La solicitud de acción de cumplimiento substanciará con prelación posponiendo cualquier otro asunto con excepción de las acciones de tutela.

*Texto original*

*Toda persona, directamente o a través de un apoderado, podrá acudir ante la autoridad judicial para hacer efectivo el cumplimiento de una ley o acto administrativo relacionado con la aplicación de los instrumentos previstos en la Ley 9 de 1989 y la presente Ley.*

*La acción de cumplimiento se dirigirá contra la autoridad administrativa que presuntamente no esté aplicando la ley o el acto administrativo. Si su no aplicación se debe a órdenes o instrucciones impartidas por un superior, la acción se entenderá dirigida contra ambos aunque podrá incoarse directamente contra el jefe o Director de la entidad pública a la que pertenezca el funcionario renuente. Esta acción se podrá ejercitar sin perjuicio de las demás acciones que la ley permita y se deberá surtir el siguiente trámite:*

- 1. El interesado o su apoderado presentará la demanda ante el juez civil del circuito la cual contendrá, además de los requisitos generales previstos en el Código de Procedimiento Civil, la especificación de la ley o acto administrativo que considera no se ha cumplido o se ha cumplido parcialmente, la identificación de la autoridad que, según el demandante debe hacer efectivo el cumplimiento de la ley o acto administrativo y la prueba de que el demandante requirió a la autoridad para que diera cumplimiento a la ley o acto administrativo.*
- 2. El juez a quien le corresponda el conocimiento, verificará que la demanda se ajuste a los requisitos legales y en caso de no ser así, no la admitirá y le indicará al interesado los defectos de que adolece para que los subsane en un término de cinco (5) días hábiles. Si el demandante no los corrigiere, la rechazará.*
- 3. Admitida la demanda, el juez dispondrá de un término de diez (10) días hábiles para practicar las pruebas que considera necesarias.*
- 4. Vencido el plazo previsto en el numeral anterior, el juzgado dará traslado de lo actuado a las partes para que en un término de cinco (5) días presenten sus alegaciones.*
- 5. Vencido el término para alegar, el juez dispondrá de diez (10) días hábiles para dictar sentencia. Cuando se compruebe durante el proceso que la autoridad demandada no dio cumplimiento a una ley o acto administrativo, la sentencia ordenará a la autoridad renuente iniciar su cumplimiento en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles, término dentro del cual deberá remitir al juzgado copia del acto mediante el cual ejecuta el mandato previsto en la ley o acto administrativo.*
- 6. En caso de que la autoridad requerida para el cumplimiento de su deber, mediante sentencia no cumpla con la orden judicial en el término establecido en el numeral anterior, se incurrirá en la sanción prevista en los artículos 150 y 184 del Código Penal, para lo cual se remitirá copia de lo actuado a la autoridad judicial competente.*
- 7. La sentencia que se dicte como resultado de la acción de cumplimiento será susceptible de los recursos de reposición y apelación, en los términos previstos en el Código de Procedimiento Civil.*
- 8. Sin perjuicio de las sanciones penales a que hubiere lugar, cuando se compruebe que el demandante ha actuado con temeridad o mala fe, responderá por los perjuicios que con sus actuaciones cause al demandado, a terceros y a la administración de justicia. Si en el proceso o actuación aparece prueba de tal conducta, el juez impondrá la correspondiente condena en la sentencia.*

**PARÁGRAFO.-** *La solicitud de acción de cumplimiento substanciará con prelación posponiendo cualquier otro asunto con excepción de las acciones de tutela.*

**ARTÍCULO 117.- Incorporación de áreas públicas.** Adicionase el artículo 50 de la Ley 9 de 1989, con el siguiente párrafo:

**"PARÁGRAFO.-** El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo."

**ARTÍCULO 118.- Bancos inmobiliarios.** Los Bancos de Tierras a los que se refieren los artículos 70 y siguientes de la Ley 9 de 1989 podrán optar por la denominación de Bancos Inmobiliarios y constituirse como establecimientos públicos, empresas comerciales e industriales del Estado o sociedades de economía mixta. Estas entidades, además de las funciones previstas en las referidas normas, podrán adicionalmente, administrar los inmuebles fiscales del correspondiente municipio o distrito.

Cuando ingresen al patrimonio de estos Bancos terrenos ejidales, éstos deberán destinarse en forma prioritaria a programas de vivienda de interés social, ya sea utilizándolos de manera directa, o mediante la inversión en dichos programas, de los recursos financieros obtenidos con otro tipo de operaciones sobre los mismos.

ARTÍCULO 119.- *Renovación urbana.* En los casos de enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles para el desarrollo de programas de renovación urbana, el precio de adquisición o indemnizatorio a que se refieren los Capítulos VII y VIII de la presente Ley deberá pagarse preferencialmente así:

1. Mediante permuta con uno o varios de los inmuebles resultantes del proyecto.
2. En derechos de edificabilidad, participando como socio del mismo.

En todo caso, el propietario o poseedor que opte por recibir el dinero del precio de adquisición o indemnizatorio, podrá ejercer un derecho de preferencia para la adquisición de inmuebles de la misma naturaleza, resultantes del proyecto, en proporción al valor de aquéllos. Para tales efectos, la entidad gestora deberá hacer la oferta correspondiente, la cual deberá ser respondida por el propietario o poseedor, dentro de los términos y condiciones que se establezcan al efecto mediante decreto reglamentario.

En el caso de propietarios o poseedores de viviendas de interés social que no acepten la forma de pago o el derecho de preferencia previstos en este artículo, la administración municipal o distrital que participe en los proyectos de renovación correspondientes, les garantizará el acceso a una solución de vivienda del mismo tipo, para lo cual otorgarán los subsidios municipales de vivienda, siempre y cuando se cumplan con las condiciones previstas al efecto.

Los recursos correspondientes provendrán de los fondos de vivienda de interés social y reforma urbana, de la participación en plusvalías o de los demás recursos municipales.

ARTÍCULO 120.- *Derogado por el art. 71, Ley 962 de 2005.* El artículo 57 de la Ley 9 de 1989 quedará así: "El permiso de que trata el numeral 2 del Decreto 78 de 1987 para quienes adelanten planes de vivienda se sustituye por la simple radicación de los documentos mencionados en los literales a), d), e), f) y g) de la misma norma, acompañados de los planos y presupuestos financieros respectivos. Estos documentos estarán a disposición de los compradores de dichos planes en todo momento con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición".

ARTÍCULO 121.- Las áreas catalogadas como de riesgo no recuperable que hayan sido desalojadas a través de planes o proyectos de reubicación de asentamientos humanos serán entregadas a las Corporaciones Autónomas Regionales o a la autoridad ambiental para su manejo y cuidado de forma tal que se evite una nueva ocupación. En todo caso el alcalde municipal o distrital respectivo será responsable de evitar que tales áreas se vuelvan a ocupar con viviendas y responderá por este hecho.

ARTÍCULO 122.- Para efectos de garantizar el cumplimiento de las normas legales sobre compensación de las cargas del desarrollo urbano, será requisito para la afectación de inmuebles por causa de obra pública, en los términos previstos por el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, que la entidad pública que imponga la afectación disponga de la apropiación presupuestal correspondiente al pago de la compensación debida a su propietario por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación, cuya tasación será realizada por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones correspondientes.

En los casos de inmuebles declarados como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberá garantizarse igualmente la disponibilidad presupuestal para el pago de la compensación, de conformidad con lo previsto en el artículo 48 de la presente Ley.

ARTÍCULO 123.- De conformidad con lo dispuesto en la Ley 137 de 1959, todos los terrenos baldíos que se encuentren en suelo urbano, en los términos de la presente Ley, de los municipios y distritos y que no constituyan reserva ambiental pertenecerán a dichas entidades territoriales. [Ver el Concepto del Consejo de Estado 1592 de 2004](#)

ARTÍCULO 124.- *Reglamentado por el Decreto Nacional 1198 de 1999.* La Unidad Administrativa Especial Liquidadora de los Asuntos del Instituto de Crédito Territorial, podrá transferir mediante resolución administrativa que hará las veces de título traslativo de dominio, los derechos a los adjudicatarios o beneficiarios de unidades habitacionales y comerciales. Igualmente la unidad trasladará mediante resolución, las áreas correspondientes a cesiones y espacio público a los municipios y distritos. El Gobierno Nacional reglamentará esta facultad.

Los inmuebles y demás bienes de las entidades públicas municipales o distritales liquidadoras o en liquidación pasarán a las instituciones públicas que determinen los concejos municipales, por iniciativa de las respectivas administraciones de los municipios o Distritos Especiales.

ARTÍCULO 125.- Las personas naturales o jurídicas que se dediquen a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda y que se encuentren en las situaciones previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, podrán acceder al trámite de un concordato o de una liquidación obligatoria, en los términos previstos en la Ley 222 de 1995 o en las normas que la complementen o modifiquen, siempre y cuando estén desarrollando la actividad urbanística con sujeción a las disposiciones legales del orden nacional, departamental, municipal o



distrital.

PARÁGRAFO 1.- Las personas naturales o jurídicas de que trata este artículo, incurso en cualquiera de las situaciones descritas en los numerales 2, 3, 4, 5 y 7 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, estarán sujetas a la toma de posesión de sus negocios, bienes y haberes, en los términos de la citada disposición.

PARÁGRAFO 2.- Cuando las causales previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968 concurran con cualquiera otra de las previstas en la misma disposición, procederá la toma de posesión.

de una obra pública, se lesione el patrimonio de un particular habrá lugar a compensaciones siempre y cuando los particulares afectados sean vecinos colindantes de la obra, soliciten al municipio su compensación y demuestren que con ella se lesiona su patrimonio de forma permanente, en los términos que establece esta Ley y su reglamento. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-1074 de 2002.

La lesión en el patrimonio está expresada en el menor valor de los inmuebles afectados por la construcción de la obra pública, siempre y cuando la diferencia entre el valor del inmueble al momento de solicitar la compensación y el valor de la última transacción inmobiliaria previa a la realización de la obra, actualizado con el índice de precios al consumidor para empleados, sea superior al treinta por ciento (30%). Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-1074 de 2002.

El monto de la compensación podrá ser pagado en dinero, en títulos valores de derechos de construcción y desarrollo, en pagarés de reforma urbana, o a través de descuentos del impuesto predial. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-1074 de 2002.

El plazo máximo para presentar la solicitud de compensación por obra pública será de dos (2) años contados a partir de la finalización de la obra. Transcurrido este plazo no habrá lugar a la compensación de que trata esta Ley.

El Gobierno Nacional reglamentará el procedimiento para definir las compensaciones de que trata el presente artículo, siguiendo los criterios establecidos para el cálculo de la participación en plusvalía.

PARÁGRAFO 1.- Para garantizar la disponibilidad de recursos destinados a las compensaciones del presente artículo, los presupuestos de obra incluirán tal rubro y se colocarán en el Fondo de Compensaciones de que trata el artículo 49 de esta Ley; si los hubiere creado el municipio.

PARÁGRAFO 2.- Los procedimientos y recursos para solicitar la compensación se regirán por lo dispuesto en el Código Contencioso Administrativo.

PARÁGRAFO 3.- En caso de peticiones de compensación infundadas, temerarias o de mala fe, el peticionario será sancionado con una multa equivalente al cuarenta por ciento (40%) de la compensación solicitada.

## CAPÍTULO XIV

### Disposiciones transitorias

ARTÍCULO 129.- Dentro de los treinta (30) días siguientes a la vigencia de la presente Ley, los alcaldes municipales y distritales deberán remitir a la respectiva Autoridad Ambiental, los planes y reglamentos de usos del suelo expedidos de conformidad con la Ley 9 de 1989, con el fin de que éstas, en un término igual, los estudien y aprueben en lo que se refiere a los aspectos exclusivamente ambientales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 1753 de 1994 y aquéllos que lo modifiquen, adicionen o complementen.

ARTÍCULO 130.- [Reglamentado por el Decreto Nacional 1686 de 2000](#) Mientras los municipios y distritos adoptan o adecuan los planes de ordenamiento territorial en el término previsto en el artículo 23 de esta Ley, regirán en las materias correspondientes los planes de desarrollo, los planes maestros de infraestructuras, los códigos de urbanismo y normas urbanísticas vigentes. [Ver el Concepto del Consejo de Estado 1068 de 1998](#).

ARTÍCULO 131.- Los inmuebles que fueron declarados en el respectivo plan de desarrollo municipal o distrital, como de desarrollo o construcción prioritarios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley 9 de 1989, que a la entrada en vigencia de la presente Ley no se les hubiere iniciado proceso de extinción del derecho de dominio y que no llegaren a cumplir con su función social, se les aplicará el proceso de enajenación forzosa en pública subasta y en general toda la normatividad y procedimientos previstos en esta Ley para inmuebles objeto de

declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.

ARTÍCULO 132.- Cuando se hubiere iniciado el proceso de enajenación voluntaria que establece la Ley 9 de 1989 y existiere inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de la oferta de compra correspondiente, el proceso se registrará por el avalúo administrativo especial establecido en dicha ley. Lo mismo se aplicará a las adquisiciones de predios con destino a las obras financiadas mediante contribuciones de valorización que se encuentren decretadas.

ARTÍCULO 133.- Dentro de los seis (6) meses siguientes a la entrada en vigencia de la presente Ley, las autoridades municipales y distritales deberán ajustar las normas urbanísticas a los principios enunciados en el artículo 100 y siguiendo los criterios de prevalencia expresados en el Capítulo III de esta Ley. [Ver el Decreto Distrital 1192 de 1997.](#)

ARTÍCULO 134.- La definición de vivienda de interés social contenida en la Ley 9 de 1989 continuará vigente hasta que se expida el próximo Plan Nacional de Desarrollo. En particular esta transición se aplicará a la calificación de programas para efectos de financiación o subsidios de vivienda y los procesos de pertenencia y demás mecanismos para su legalización o regularización urbanística.

ARTÍCULO 135.- Ampliase, hasta el 31 de diciembre de 1998, el plazo para que los municipios y Distritos puedan terminar la formación y/o actualización catastral de los predios urbanos y rurales de su área territorial.

ARTÍCULO 136.- Las normas contenidas en la presente Ley, son aplicables a los municipios, distritos especiales, Distrito Capital y al departamento especial de San Andrés y Providencia. [Ver el Concepto del Consejo de Estado Radicación 1068 de 1998.](#)

ARTÍCULO 137.- [Modificado por el art. 10 de la Ley 810 de 2003.](#) El Gobierno Nacional reglamentará la organización y funcionamiento de una comisión de seguimiento a lo dispuesto en la presente Ley y su reglamentación, integrada por cinco Senadores y cinco Representantes a la Cámara, designados por la mesa directiva de la respectiva Corporación legislativa y tres representantes del Gobierno Nacional. El Gobierno Nacional reglamentará el contenido de la presente Ley que sean necesarios para la aplicación de los instrumentos por parte de los municipios, distritos y áreas metropolitanas.

ARTÍCULO 138.- Las disposiciones de la presente Ley rigen a partir de su publicación y:

1. Derogan expresamente las disposiciones contenidas en los siguientes artículos de la Ley 9 de 1989: incisos 2, 3 y 4 del artículo [13](#); incisos 2 y 3 del artículo [21](#); incisos 5 y 6 del artículo [25](#); inciso 2 del artículo [26](#); el 2 inciso del artículo [39](#), y los artículos [1](#), [2](#), [3](#), [18](#), [19](#), [27](#), [31](#), [35](#), [40](#), [41](#), [42](#), [44](#), [47](#), [63](#), [79](#), [80](#), [81](#), [82](#), [83](#), [84](#), [85](#), [86](#), [87](#), [88](#), [89](#), [90](#), [91](#), [92](#), [93](#), [94](#), [106](#), [107](#), [108](#), [109](#), [110](#) y [111](#).
2. [Sustituyen](#) expresamente las disposiciones contenidas en los siguientes artículos de la Ley 9 de 1989: inciso 1 del artículo [15](#), incisos 2 y 4 del artículo [32](#), inciso 3 del artículo [78](#), y los artículos [40](#), [10](#), [11](#), [12](#), [52](#), [57](#) y [66](#).
3. [Modifica](#) expresamente el contenido de los siguientes artículos de la Ley 9 de 1989: incisos 1 y 4 del artículo [21](#); inciso 1 del artículo [22](#), los incisos 1 y 3 del artículo [26](#); los artículos [70](#) y [71](#).
4. [Adiciona](#) el contenido de los siguientes artículos de la Ley 9 de 1989: [5](#), [53](#) y [77](#).
5. Deroga expresamente los artículos [1](#) y [3](#) de la Ley 2 de 1991.
6. Deroga expresamente el artículo [28](#) de la Ley 3 de 1991.
7. Deroga expresamente las disposiciones de los artículos [31](#), [33](#), [34](#), [35](#), [36](#), [38](#), [39](#), [41](#), [44](#), [45](#), [46](#), [47](#), [52](#), [53](#), [55](#), [58](#) y [281](#) del Decreto 1333 de 1986.
8. Derogan expresamente las disposiciones contenidas en el numeral [5](#) del artículo 32 de la Ley 136 de 1994.
9. Derogan expresamente las disposiciones contenidas en los artículos [50](#), [51](#), [52](#), [53](#), [54](#), [56](#) y [57](#) del Decreto-Ley 2150 de 1995.

Apartes subrayados declarados EXEQUIBLES por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1648 de 2000.

ARTÍCULO 139.- Otórganse (sic) facultades extraordinarias al Presidente de la República por el término de seis meses contados a partir de la

vigencia de esta Ley, para que a través de decreto con fuerza de ley compile las normas contenidas en las Leyes 9 de 1989, 2 de 1991 y en la presente Ley en un solo cuerpo normativo, de conformidad con las modificaciones, supresiones y adiciones contenidas en esta Ley.

En ejercicio de las facultades aquí otorgadas el Gobierno Nacional no podrá crear nuevas normas, ni modificar la redacción de lo aprobado por el Congreso, pero sí podrá agrupar el contenido por títulos y capítulos con el fin de facilitar la interpretación y aplicación de las normas.

PUBLÍQUESE Y EJECÚTESE.

Dada en Ibagué, a los 18 días del mes de julio de 1997.

ERNESTO SAMPER PIZANO.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA,

JOSÉ ANTONIO OCAMPO GAVIARIA.

EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO,

ORLANDO JOSÉ CABRALES MARTÍNEZ.

EL MINISTRO DE DESARROLLO ECONÓMICO,

EDUARDO IGNACIO VERANO DE LA ROSA.

EL MINISTRO DEL MEDIO AMBIENTE,

NOTA: La presente Ley aparece publicada en el Diario Oficial No. 43.091.

---

Fecha y hora de creación: 2023-01-23 08:31:24



# Ley 1882 de 2018

Los datos publicados tienen propósitos exclusivamente informativos. El Departamento Administrativo de la Función Pública no se hace responsable de la vigencia de la presente norma. Nos encontramos en un proceso permanente de actualización de los contenidos.

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 1. Adiciónense los párrafos 2 y 3 del artículo 30 de la Ley 80 de 1993:

(...)

PARÁGRAFO 2. En los procesos de licitación pública para seleccionar contratistas de obra, la oferta estará conformada por dos sobres, un primer sobre en el cual se deberán incluir los documentos relacionados con el cumplimiento de los requisitos habilitantes, así como los requisitos y documentos a los que se les asigne puntaje diferentes a la oferta económica.

El segundo sobre deberá incluir únicamente la propuesta económica de conformidad con todos los requisitos exigidos en el pliego de condiciones.

PARÁGRAFO 3. En los procesos de licitación pública para seleccionar contratistas de obra pública, las entidades estatales deberán publicar el informe de evaluación relacionado con los documentos de los requisitos habilitantes y los requisitos que sean objeto de puntuación diferente a la oferta económica incluida en el primer sobre, dentro del plazo establecido en el pliego de condiciones.

En estos procesos el informe permanecerá publicado en el Secop durante cinco (5) días hábiles, término hasta el cual los proponentes podrán hacer las observaciones que consideren y entregar los documentos y la información solicitada por la entidad estatal. Al finalizar este plazo, la entidad estatal se pronunciará sobre las observaciones y publicará el informe final de evaluación de los requisitos habilitantes y los requisitos objeto de puntuación distintos a la oferta económica.

Para estos procesos, el segundo sobre, que contiene la oferta económica, se mantendrá cerrado hasta la audiencia efectiva de adjudicación, momento en el cual se podrán hacer observaciones al informe de evaluación, las cuales se decidirán en la misma. Durante esta audiencia se dará apertura al sobre, se evaluará la oferta económica a través del mecanismo escogido mediante el método aleatorio que se establezca en los pliegos de condiciones, corriendo traslado a los proponentes habilitados en la misma diligencia solo para la revisión del aspecto económico y se establecerá el orden de elegibilidad.

ARTÍCULO 2. Modifíquese el artículo 53 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 82 de la Ley 1474 de 2011, el cual quedará así:

Los consultores y asesores externos responderán civil, fiscal, penal y disciplinariamente tanto por el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de consultoría o asesoría, celebrado por ellos, como por los hechos u omisiones que les fueren imputables constitutivos de incumplimiento de las obligaciones correspondientes a tales contratos y que causen daño o perjuicio a las entidades, derivados de la celebración y ejecución de contratos respecto de los cuales hayan ejercido o ejerzan las actividades de consultoría o asesoría incluyendo la etapa de liquidación de los mismos.

Por su parte, los interventores, responderán civil, fiscal, penal y disciplinariamente, tanto por el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de interventoría, como por los hechos u omisiones que le sean imputables y causen daño o perjuicio a las entidades, derivados de la celebración y ejecución de los contratos respecto de los cuales hayan ejercido o ejerzan las funciones de interventoría, incluyendo la etapa de liquidación de los mismos siempre y cuando tales perjuicios provengan del incumplimiento o responsabilidad directa, por parte del interventor, de las obligaciones que a este le correspondan conforme con el contrato de interventoría.

ARTÍCULO 3. Adiciónese el siguiente inciso al numeral 2 del artículo 11 de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 7 de la Ley 1185 de 2008 así:

(...)

Cuando se trate de proyectos de infraestructura la intervención a la que hace referencia el presente artículo deberá ser asumida por el concesionario o contratista encargado del proyecto quien para el efecto será el titular del permiso de intervención que otorgue el Instituto Colombiano de Antropología e Historia. No obstante, será obligación del concesionario o contratista contar con un profesional idóneo quien deberá hacer el acompañamiento al Plan de Manejo Arqueológico, bajo los parámetros que hayan sido definidos previamente por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia. Los proyectos que se encuentran en ejecución al momento de expedición de la presente norma y definida la gestión en cabeza del profesional registrado, el contratista o concesionario podrá optar por mantener la responsabilidad en cabeza de dicho profesional o adoptar la solución a que hace referencia el presente artículo.

(...)

ARTÍCULO 4. Adiciónese el siguiente párrafo al artículo 2 de la Ley 1150 de 2007:

PARÁGRAFO 7. La Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente o quien haga sus veces, adoptará documentos tipo que serán de obligatorio cumplimiento en la actividad contractual de todas las entidades sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

Dentro de estos documentos tipo, se establecerán los requisitos habilitantes, factores técnicos, económicos y otros factores de escogencia, así como aquellos requisitos que, previa justificación, representen buenas prácticas contractuales que procuren el adecuado desarrollo de los principios que rigen la contratación pública.

Con el ánimo de promover la descentralización, el empleo local el desarrollo, los servicios e industria local, en la adopción de los documentos tipo, se tendrá en cuenta las características propias de las regiones, la cuantía, el fomento de la economía local y la naturaleza y especialidad de la contratación. Para tal efecto se deberá llevar a cabo un proceso de capacitación para los municipios.

La Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente fijará un cronograma, y definirá en coordinación con las entidades técnicas o especializadas correspondientes el procedimiento para implementar gradualmente los documentos tipo, con el propósito de facilitar la incorporación de estos en el sistema de compra pública y deberá establecer el procedimiento para recibir y revisar comentarios de los interesados, así como un sistema para la revisión constante de los documentos tipo que expida.

En todo caso, serán de uso obligatorio los documentos tipo para los pliegos de condiciones de los procesos de selección de obras públicas, interventoría para las obras públicas, interventoría para consultoría de estudios y diseños para obras públicas, consultoría en ingeniería para obras, que lleven a cabo todas las entidades sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, en los términos fijados mediante la reglamentación correspondiente.

(Modificado por el Art. 1 de la Ley 2022 de 2020)

ARTÍCULO 5. Modifíquese el Parágrafo 1 e inclúyanse los párrafos 3, 4 y 5 del artículo 5 de la Ley 1150 de 2007, los cuales quedaran así:

ARTÍCULO 5. *De la selección objetiva.*

(...)

PARÁGRAFO 1. La ausencia de requisitos o la falta de documentos referentes a le futura contratación o al proponente, no necesarios para la comparación de las propuestas no servirán de título suficiente para el rechazo de los ofrecimientos hechos. En consecuencia, todos aquellos requisitos de la propuesta que no afecten la asignación de puntaje, deberán ser solicitados por las entidades estatales y deberán ser entregados por los proponentes hasta el término de traslado del informe de evaluación que corresponda a cada modalidad de selección, salvo lo dispuesto

para el proceso de Mínima cuantía y para el proceso de selección a través del sistema de subasta. Serán rechazadas las ofertas de aquellos proponentes que no suministren la información y la documentación solicitada por la entidad estatal hasta el plazo anteriormente señalado.

Durante el término otorgado para subsanar las ofertas, los proponentes no podrán acreditar circunstancias ocurridas con posterioridad al cierre del proceso.

(...)

PARÁGRAFO 3. La no entrega de la garantía de seriedad junta con la propuesta no será subsanable y será causal de rechazo de la misma.

PARÁGRAFO 4. En aquellos procesos de selección en los que se utilice el mecanismo de subasta, los documentos referentes a la futura contratación o al proponente, no necesarios para la comparación de las propuestas, deberán ser solicitados hasta el momento previo a su realización.

PARÁGRAFO 5. En los procesos de contratación, las entidades estatales deberán aceptar la experiencia adquirida por los proponentes a través de la ejecución de contratos con particulares.

(...)

ARTÍCULO 6. Adiciónese un párrafo al artículo 8 de la Ley 1150 de 2007, e cual quedara así:

(...)

PARÁGRAFO . No es obligatorio contar con disponibilidad presupuestal para realizar la publicación del proyecto de Pliego de Condiciones

ARTÍCULO 7. Modifíquese el artículo 33 de la Ley 1508 de 2012, el cual quedara así:

ARTÍCULO 33. La elaboración de estudios, la evaluación de proyectos de iniciativa privada y las interventorías de los contratos, se podrán contratar mediante el procedimiento de selección abreviada de menor cuantía o mínima cuantía según su valor.

En los contratos para la ejecución de proyectos de asociación público-privada la interventoría deberá contratarse con una persona independiente de la entidad contratante y, del contratista. Dichos interventores responden civil, fiscal, penal y disciplinariamente, tanto por el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de interventoría, como por los hechos u omisiones que les sean imputables y causen daño o perjuicio a las entidades, derivados de la celebración y ejecución de contratos respecto de los cuales hayan ejercido o ejerzan las funciones de interventoría, siempre y cuando tales perjuicios provengan del incumplimiento o responsabilidad directa, por parte del interventor, de las obligaciones que a este le corresponden con el contrato de interventoría.

ARTÍCULO 8. Modificar el artículo 22 de la Ley 1682 de 2013, el cual quedara 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 continuara 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 párrafo 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 policiva del lugar el desalojo del bien y el valor de las mejoras será puesto a disposición del desalojado, mediante pago

por consignación a favor del mejoratario

\*jurisprudencia\*

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

ARTÍCULO 13. Modifíquense los párrafos 4, 5 y 6 del artículo 5 de la Ley 1508 de 2012, modificado por el artículo 37 de la Ley 1753 de 2015

( ... )

PARÁGRAFO 4. En proyectos de asociación público-privada de iniciativa pública y de iniciativa privada, la entidad estatal competente podrá reconocer derechos reales sobre inmuebles que no se requieran para la prestación del servicio para el cual se desarrolló el proyecto, como componente de la retribución a inversionista privado.

El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones bajo las cuales se realizara el reconocimiento de los derechos reales y de explotación sobre inmuebles garantizando que su tasación sea acorde con su valor en el mercado y a las posibilidades de explotación económica del activo. Adicionalmente, se incluirán en dicha reglamentación las condiciones que permitan que el inversionista privado reciba los ingresos de la explotación económica o enajenación condicionados a la disponibilidad de la infraestructura y al cumplimiento de los estándares de calidad y niveles de servicio pactados.

En el caso de que trata el presente párrafo, la selección del adjudicatario de contrato bajo el esquema de asociación público privada de iniciativa privada se realizara mediante licitación pública.

Si el originador no resulta seleccionado para la ejecución del contrato bajo el esquema de asociación público privada, el adjudicatario deberá pagar al Originador el valor que la entidad pública competente haya determinado como costos de los estudios realizados para la estructuración del proyecto durante el trámite de la respectiva iniciativa privada.

Los aspectos no regulados en el presente párrafo relativos al trámite de las iniciativas privadas de asociaciones público privadas cuya retribución al inversionista consista total o parcialmente en derechos reales sobre inmuebles se someterán a lo previsto en la Ley 1508 de 2012 para las iniciativas privadas con desembolso de recursos públicos.

Tratándose de proyectos de asociación público privada de iniciativa privada, el valor de los predios en los que se ubican los inmuebles sobre los que se podrán reconocer derechos reales no podrá ser superior al 30% del presupuesto estimado de inversión del proyecto. En todo caso, la restricción aquí prevista computara dentro del límite del artículo 17 de la Ley 1508 de 2012 y sus correspondientes modificaciones.

PARÁGRAFO 5. En caso de que en el proyecto de asociación público-privada la entidad estatal entregue al inversionista privado una infraestructura existente en condiciones de operación, la entidad estatal podrá pactar el derecho a la retribución por las actividades de operación y mantenimiento de esta infraestructura existente condicionado a su disponibilidad, al cumplimiento de los niveles de servicio y estándares de calidad.

PARÁGRAFO 6. En proyectos de asociación público-privada, podrán establecerse, unidades funcionales de aeropuertos, de plantas de tratamiento de aguas residuales, de tramos de túneles o, de vías férreas, en virtud de las cuales se predicara únicamente disponibilidad parcial y estándar de calidad para efectos de la retribución. El Gobierno Nacional reglamentará la materia.

ARTÍCULO 14. Modifíquese el párrafo del artículo 8 de la Ley 1508 de 2012.

(...).

PARÁGRAFO . No podrán ser contratantes de esquemas de asociación público- privada bajo el régimen previsto en la presente ley, las Sociedades de Economía Mixta, sus filiales, las empresas de servicios públicos domiciliarios y las Empresas Industriales y Comerciales del Estado o sus asimiladas. Lo anterior, sin perjuicio de que las entidades excluidas como contratantes puedan presentar oferta para participar en los procesos de selección de esquemas de asociación público privada regidos por esta Ley, siempre que cumplan con los requisitos establecidos para el efecto en el respectivo proceso de selección.

ARTÍCULO 15. Modifíquese el artículo 10 de la Ley 1508 de 2012, el cual quedara así:

ARTÍCULO 10. *Sistema abierto o de precalificación.* Para la selección de contratistas de proyectos de asociación público privada de iniciativa pública, podrá utilizarse el sistema de precalificación, en las condiciones que establezca el reglamento. Para el sistema de precalificación, se conformará una lista de precalificados mediante convocatoria pública, estableciendo un grupo limitado de oferentes para participar en el proceso de selección.

El reglamento podrá establecer mecanismos para que en caso de requerirse estudios adicionales, estos puedan realizarse o contratarse por los precalificados. El reglamento también podrá establecer mecanismos por medio de los cuales se pueden excluir a precalificados cuando estos no participen en la realización de estudios adicionales.

ARTÍCULO 16. Modifíquese los numerales 6 y 7 del artículo 27 de la Ley 1508 de 2012, los cuales quedaran así.

6. No se podrá celebrar este tipo de contratos durante el último año de gobierno salvo que sean celebrados por el Distrito Capital, los distritos y municipios de categoría especial que sean capitales de departamento y los departamentos de categoría especial y/o sus entidades descentralizadas.

7. Las vigencias futuras que se expidan deberán cumplir las normas vigentes que regulan la materia y los parámetros previstos en el presente artículo. En cualquier caso, cuando las vigencias futuras correspondan a proyectos de Asociación Público Privada a cargo del Distrito Capital, de los distritos y municipios de categoría especial que sean capitales de departamento y de los departamentos de categoría especial, y/o sus entidades descentralizadas, estas podrán ser aprobadas en el último año de gobierno y hasta por el plazo de duración del proyecto respectivo, sin perjuicio del cumplimiento de los trámites y requisitos dispuestos en este artículo, incluyendo lo relacionado con la aprobación previa de riesgos y pasivos contingentes ante el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

ARTÍCULO 17. Modifíquese el artículo 4 de la Ley 1228 de 2008, el cual quedará así:

ARTÍCULO 4. No procederá indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, prerrogativas o autorizaciones que hayan sido levantadas, hechas o concedidas en las fajas o zonas reservadas a que se refiere la Ley 1228 de 2008 con posterioridad a su promulgación.

Tampoco procederá indemnización alguna por la devolución de las fajas que fueron establecidas en el Decreto-ley 2770 de 1953 y que hoy se encuentran invadidas por particulares. En estos casos las autoridades competentes deberán iniciar los procesos de restitución de bienes de uso público, dentro de los dos (2) meses siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley.

Los gobernadores y los alcaldes, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 2 del artículo 13 de la Ley 105 de 1993, deberán proteger y conservar la propiedad pública representada en las fajas de terreno adquiridas por el Gobierno nacional, las gobernaciones o por las alcaldías en virtud del Decreto-ley 2770 de 1953, al igual que las que se adquieran conforme a la presente ley. Estarán igualmente obligados a iniciar inmediatamente las acciones de recuperación en caso de invasión de estos corredores.

PARÁGRAFO 1. Los gobernadores y los alcaldes, enviarán mensualmente al Ministerio de Transporte, al Ministerio de Defensa, Policía Nacional de Carreteras, y al Ministerio del Interior y de Justicia una relación de los procesos de restitución que hayan iniciado en cumplimiento de este artículo con el fin de hacerles seguimiento.

PARÁGRAFO 2. En los procesos de articulación o actualización de los planes de ordenamiento territorial, las autoridades competentes deberán consultar los proyectos de infraestructura de transporte que sean de utilidad pública o interés social, que hayan sido aprobados por las entidades responsables, con el fin de que sea concertada su incorporación en el respectivo plan como zonas reservadas. El Gobierno nacional reglamentará la materia.

ARTÍCULO 18. Adiciónese un párrafo al artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, así:

(...)

PARÁGRAFO 2. En las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que adopte el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), en cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, no procederá indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, prerrogativas, autorizaciones que hayan sido levantadas, hechas o concedidas en las fajas o zonas reservadas en los términos del artículo 4 de la Ley 1228 de 2008.

ARTÍCULO 19. Evaluación de los Proyectos de Asociación Público Privada de Iniciativa Privada. Los originadores de proyectos de Asociación

Pública Privada de Iniciativa privada, asumirán por su propia cuenta y riesgo, el costo estimado de su revisión y/o evaluación en la etapa de factibilidad.

Para el efecto, el originador deberá aportar, según corresponda:

- a) El equivalente a 500 SMLMV en caso de proyectos cuyo presupuesto estimado de inversión sea inferior a 400.000 SMLMV, calculado en precios constantes al momento en que la entidad pública competente una vez finalizada la etapa de prefactibilidad manifiesta que el proyecto es de su interés, o
- b) El equivalente al 0,1% del presupuesto estimado de Inversión para proyectos cuyo presupuesto estimado de inversión sea igual o superior a 400.000 smlmv, calculado en precios constantes al momento en que la entidad pública competente una vez finalizada la etapa de prefactibilidad manifiesta que el proyecto es de su interés.

La administración y manejo de los recursos aportados por el originador destinados a la revisión y/o evaluación del proyecto en etapa de factibilidad se realizará a través de un patrimonio autónomo que constituirá el originador. Los costos que genere la administración de dicho patrimonio autónomo deberán ser cubiertos por el originador de la iniciativa privada.

La entidad estatal encargada de la revisión y/o evaluación del proyecto será la beneficiaria del patrimonio autónomo y la encargada de autorizar la celebración de los contratos requeridos para el efecto, así como autorizar los pagos a que hubiere lugar en desarrollo de los mismos.

El costo estimado de la evaluación del proyecto en la etapa de factibilidad deberá girarse al patrimonio autónomo en el plazo establecido por la entidad al momento de pronunciarse sobre el mismo una vez finalizada la etapa de prefactibilidad. En caso de que el originador no consigne el valor de la evaluación del proyecto la entidad estatal no adelantará su respectiva evaluación.

Finalizada la evaluación del proyecto, se procederá a la liquidación del patrimonio autónomo y sus excedentes si los hubiere serán consignados a orden del tesoro nacional.

\*jurisprudencia\*

(Texto subrayado declarado INEXEQUIBLE contenida en el último inciso del artículo 116 de la Ley 1955 de 2019, que modificó el artículo 19 de la Ley 1882 de 2018. Sentencia de la Corte Constitucional C-269 de 2021)

ARTÍCULO 20. Modifíquese el artículo 32 de la Ley 1508 de 2012, el cual quedará así:

ARTÍCULO 32. Terminación anticipada. En los contratos que desarrollen Proyectos de Asociación Público Privada, se incluirá una cláusula en la cual se establezca la fórmula matemática para determinar las eventuales prestaciones recíprocas entre las partes a las que haya lugar para efectos de terminarlos anticipadamente por mutuo acuerdo o en forma unilateral.

PARÁGRAFO 1°. En los contratos de Asociación Público Privada suscritos o que se suscriban, cuando una autoridad judicial declare la nulidad absoluta del contrato estatal, o cuando una autoridad administrativa o judicial o la respectiva entidad estatal contratante ordene su terminación originada en una causal de nulidad absoluta, en la liquidación se deberá reconocer el valor actualizado de los costos, las inversiones y los gastos, ejecutados por el contratista, incluyendo los intereses, menos la remuneración y pagos recibidos por el contratista en virtud del cumplimiento del objeto contractual.

Estos factores serán actualizados con el Índice de Precios al Consumidor (IPC) histórico desde el momento de su ocurrencia, hasta el mes inmediatamente anterior a la fecha de la liquidación.

Los reconocimientos a que haya lugar deberán cumplir con los siguientes criterios, los cuales serán validados por la interventoría o por un tercero experto:

1. Hayan sido ejecutados, total o parcialmente, para contribuir a satisfacer el interés público.
2. Estén asociados al desarrollo del objeto del contrato.
3. Correspondan máximo a precios o condiciones del mercado al momento de su causación de acuerdo con la modalidad contractual.
4. No correspondan a costos o penalidades, pactadas o no, que terceros hayan aplicado al contratista en razón a la terminación anticipada de las relaciones contractuales no laborales, salvo que se trate de aquellos asociados a los contratos de crédito, leasing financiero o a la terminación de los contratos de derivados de cobertura financiera del proyecto.

El concesionario no podrá recibir como remanente, luego del pago de las acreencias, una suma superior a los aportes de capital de sus socios menos los dividendos decretados, dividendos pagados y descapitalizaciones, lo anterior actualizado por IPC.

El reconocimiento de los valores que deba hacer la entidad estatal al contratista en el marco de la liquidación se atenderá así:

- (i) Con los saldos disponibles a favor de la entidad contratante en las cuentas y subcuentas del patrimonio autónomo del respectivo contrato.
- (ii) Si los recursos a los que se refiere el numeral (i) no fueren suficientes, la suma restante deberá ser consignada por la entidad estatal hasta en cinco (5) pagos anuales iguales, cuyo primer pago se efectuará a más tardar 540 días después de la fecha de liquidación. Los pagos diferidos de que trata el presente numeral tendrán reconocimiento de los intereses conforme al reglamento que para tal efecto emita el Gobierno nacional. Lo anterior, sin perjuicio de que las partes acuerden un plazo de pago menor.

Lo dispuesto en el presente párrafo también será aplicable a la liquidación de los contratos de concesión de infraestructura de transporte celebrados con anterioridad a la vigencia de la Ley 1508 de 2012.

**PARÁGRAFO 2°.** El concesionario responsable de la conducta que dio lugar a la causal de nulidad o los integrantes del mismo que hayan dado lugar a la causal de nulidad o la declaratoria de la misma por la existencia de una conducta dolosa en la comisión de un delito o una infracción administrativa relacionada con la celebración o ejecución del contrato objeto de terminación o declaratoria de nulidad, según corresponda, deberán pagar a la entidad el equivalente a la cláusula penal pecuniaria pactada, o en caso de que no se haya convenido, dicha suma será el cinco por ciento (5%) del valor del contrato.

Esta suma se descontará de los remanentes de la liquidación a favor del concesionario responsable de la conducta que dio lugar a la causal de nulidad o de los integrantes del concesionario responsables de la conducta que dio lugar a la causal de nulidad, según corresponda, una vez se haya pagado a los terceros cuya prestación se haya reconocido de conformidad con el párrafo 1°.

De no ser suficientes los remanentes para el pago, la entidad hará efectivo el saldo de la penalidad contra las personas naturales o jurídicas responsables.

Para el caso señalado en el inciso anterior, los remanentes de la liquidación a favor del concesionario responsable de la conducta que dio lugar a la causal de nulidad o del integrante o integrantes del concesionario que dieron lugar a la causal de nulidad, después del pago de acreencias a la totalidad de los terceros, quedarán como garantía de pago para atender las posibles reclamaciones por el término de cinco (5) años. La forma como quedarán a disposición estos recursos será definida por el Gobierno nacional.

La autoridad judicial o administrativa competente podrá decretar como medida preventiva la aplicación de los incisos anteriores a investigaciones en curso. En este supuesto, la penalidad mencionada en el presente párrafo, descontada de los remanentes de la liquidación en los términos del mismo, se mantendrá a disposición de dicha autoridad administrativa o judicial en tanto se resuelva de manera definitiva la investigación. Al momento de decretar la medida preventiva, la autoridad administrativa o judicial deberá individualizar las personas afectas a la ilicitud o infracción administrativa, a quienes se les aplicarán las sanciones y efectos señalados en los incisos anteriores.

Lo previsto en este artículo se entiende sin perjuicio de las responsabilidades fiscales, disciplinarias o penales a que haya lugar.

(Texto subrayado declarado INEXEQUIBLE mediante Sentencia de la Corte Constitucional C-207 de 2019)

Declarado INEXEQUIBLE PARCIALMENTE (los incisos segundo, tercero y cuarto de del párrafo 2 mediante Sentencia de la Corte Constitucional C-207 de 2019)

(Declarado EXEQUIBLE bajo condicionamiento (El inciso primero, en el entendido de que los reconocimientos a título de restituciones estarán dirigidos al pago del pasivo externo del proyecto con terceros de buena fe. Con el remanente, se podrán reconocer restituciones a favor del contratista, o el integrante o socio de la parte contratista, en los casos en que no esté probado que actuó mediante una conducta dolosa en la comisión de un delito o de una infracción administrativa, dando lugar a la nulidad del contrato por objeto o causa ilícitos, o que participó en la celebración del contrato a sabiendas de tal ilicitud. Medianate Sentencia de la Corte Constitucional C-207 de 2019)

**ARTÍCULO 21. Vigencia.** Esta ley rige a partir de su promulgación, los procesos procedimientos que se encuentren en curso se surtirán de acuerdo con las normas con las cuales se iniciaron.

**PARÁGRAFO TRANSITORIO.** El artículo 4 de la presente Ley regirá una vez el Gobierno Nacional expida la correspondiente reglamentación, en un plazo de seis (6) meses.



EL PRESIDENTE DEL H. SENADO DE LA REPÚBLICA

EFRAIN JOSE CEPEDA SARABIA

EL SECRETARIO GENERAL DEL H. SENADO DE LA REPÚBLICA

GREGORIO ELJACH PACHECO

EL PRESIDENTE DE LA H. CÁMARA DE REPRESENTANTES

RODRIGO LARA RESTREPO

EL SECRETARIO GENERAL DE LAH. CÁMARA DE REPRESENTANTES

JORGE HUMBERTO MANTILLA SERRANO

REPÚBLICA DE COLOMBIA - GOBIERNO NACIONAL

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los 15 días del mes de enero del año 2018

MAURICIO CARDENAS SANTAMARÍA

EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO,

GERMÁN CARDONA GUTIÉRREZ

EL MINISTRO DE TRANSPORTE,

LUIS FERNANDO MEJÍA ALZATE

EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN,

Nota: Publicado en el Diario Oficial No. \*\* del 15 de enero de 2018

---

Fecha y hora de creación: 2023-01-23 08:48:13



# Ley 1682 de 2013

Los datos publicados tienen propósitos exclusivamente informativos. El Departamento Administrativo de la Función Pública no se hace responsable de la vigencia de la presente norma. Nos encontramos en un proceso permanente de actualización de los contenidos.

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 satisface en mayor medida los requisitos técnicos y financieros.

Fase 2. Factibilidad. Es la fase en la cual se debe diseñar el proyecto y efectuar la evaluación económica final, mediante la simulación con el modelo aprobado por las entidades contratantes. Tiene por finalidad establecer si el proyecto es factible para su ejecución, considerando todos los aspectos relacionados con el mismo.

En esta fase se identifican las redes, infraestructuras y activos existentes, las comunidades étnicas y el patrimonio urbano, arquitectónico, cultural y arqueológico que puedan impactar el proyecto, así como títulos mineros en procesos de adjudicación, otorgados, existentes y en



explotación.

Desarrollados los estudios de factibilidad del proyecto, podrá la entidad pública o el responsable del diseño si ya fue adjudicado el proyecto, continuar con la elaboración de los diseños definitivos.

Finalizada esta fase de factibilidad, la entidad pública o el contratista, si ya fue adjudicado el proyecto de infraestructura de transporte, adelantará el estudio de impacto ambiental, el cual será sometido a aprobación de la autoridad ambiental quien otorgará la licencia respectiva.

Fase 3. Estudios y diseños definitivos. Es la fase en la cual se deben elaborar los diseños detallados tanto geométricos como de todas las estructuras y obras que se requieran, de tal forma que un constructor pueda materializar el proyecto. El objetivo de esta fase es materializar en campo el proyecto definitivo y diseñar todos sus componentes de tal manera que se pueda dar inicio a su construcción.

Industria del petróleo. Actividad de utilidad pública en las áreas de exploración, explotación, refinación, transporte y distribución de hidrocarburos y sus derivados según el Decreto-ley número 1056 de 1953 y las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen.

Infraestructuras Logísticas Especializadas (ILE). Son áreas delimitadas donde se realizan, por parte de uno o varios operadores, actividades relativas a la logística, el transporte, manipulación y distribución de mercancías, funciones básicas técnicas y actividades de valor agregado para el comercio de mercancías nacional e internacional.

Contemplan los nodos de abastecimiento mayorista, centros de transporte terrestre, áreas logísticas de distribución, centros de carga aérea, zonas de actividades logísticas portuarias, puertos secos y zonas logísticas multimodales.

Mantenimiento de emergencia. Se refiere a las intervenciones en la infraestructura derivada de eventos que tengan como origen emergencias climáticas, telúricas, terrorismo, entre otros, que a la luz de la legislación vigente puedan considerarse eventos de fuerza mayor o caso fortuito. Estas actividades están sujetas a reglamentación, dentro de los ciento veinte (120) días calendario siguientes.

Mantenimiento periódico. Comprende la realización de actividades de conservación a intervalos variables, destinados primordialmente a recuperar los deterioros ocasionados por el uso o por fenómenos naturales o agentes externos.

Mantenimiento rutinario. Se refiere a la conservación continua (a intervalos menores de un año) con el fin de mantener las condiciones óptimas para el tránsito y uso adecuado de la infraestructura de transporte.

Mejoramiento. Cambios en una infraestructura de transporte con el propósito de mejorar sus especificaciones técnicas iniciales. Estas actividades están sujetas a reglamentación dentro de los ciento veinte (120) días calendario siguientes.

Modo de transporte. Espacio aéreo, terrestre o acuático soportado por una infraestructura especializada, en el cual transita el respectivo medio de transporte.

Modo aéreo. Comprende la infraestructura aeronáutica y aeroportuaria para los medios de transporte aéreo.

Modo terrestre. Comprende la infraestructura carretera, férrea y por cable para los medios de transporte terrestre.

Modo acuático. Comprende la infraestructura marítima, fluvial y lacustre para los medios de transporte acuático.

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 incluida la expedida por la correspondiente Comisión de Regulación o el Ministerio de Minas y Energía.

Rehabilitación. Reconstrucción de una infraestructura de transporte para devolverla al estado inicial para la cual fue construida.

Reubicación o traslado de redes y activos. Comprende la desinstalación, movilización de la infraestructura de redes y activos existentes, para ser ubicados en un sitio diferente, de tal manera que el respectivo servicio se continúe prestando con la misma red o activo o algunos de sus componentes y/o comprende el desmantelamiento, inutilización o abandono de la infraestructura de redes y activos y la construcción de una nueva red o activo o algunos de sus componentes en un sitio diferente, de tal manera que el respectivo servicio se continúe prestando en las mismas condiciones.

Saneamiento automático. Es un efecto legal que opera por ministerio de la ley exclusivamente a favor del Estado, cuando este adelanta procesos de adquisición de bienes inmuebles, por los motivos de utilidad pública consagrados en la ley para proyectos de infraestructura de transporte. En virtud de tal efecto legal, el Estado adquiere el pleno dominio de la propiedad del inmueble quedando resueltas a su favor todas las disputas o litigios relativos a la propiedad.

Lo anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos, sin que puedan ser oponibles al Estado.

Servicios conexos al transporte. Son todos los servicios y/o actividades que se desarrollan o prestan en la infraestructura de transporte y complementan el transporte, de acuerdo con las competencias de las autoridades previstas para cada modo.

Dichos servicios permiten una operación modal o multimodal, atendiendo también las actividades propias del transporte en condiciones de regularidad y de eventualidades.

Entre estos servicios se encuentran los peritajes y evaluación de vehículos, las terminales de pasajeros y carga, las escuelas de enseñanza y los centros de desintegración y reciclaje de vehículos, entre otros.

Términos de Referencia Integrales. Son los lineamientos generales estándares que el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, en coordinación con la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales, fija para la elaboración y ejecución de todos los estudios ambientales para proyectos de infraestructura de transporte, sin perjuicio de los lineamientos específicos que para cada proyecto exija la autoridad ambiental competente.

El solicitante deberá presentar los estudios exclusivamente de conformidad con estos términos de referencia integrales, los cuales serán de obligatorio cumplimiento.

Vecinos o aledaños. Para efectos del artículo que regula la Autorización Temporal, se considerará que los predios rurales son vecinos o aledaños a la obra, si se encuentran a no más de 50 km de distancia de la misma.

PARÁGRAFO . En todo caso, las definiciones contenidas en reglamentos técnicos internacionales que deban ser observados por las autoridades colombianas prevalecerán frente a las que están reguladas en el presente artículo.

### TÍTULO III

#### DISPOSICIONES ESPECIALES EN MATERIA DE CONTRATACIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

ARTÍCULO 13. Los contratos que en adelante desarrollen proyectos de infraestructura de transporte, incluirán una cláusula en la cual se establezca la fórmula matemática que determine las eventuales prestaciones recíprocas en caso de terminarse anticipadamente por un acuerdo entre las partes o por decisión unilateral.

PARÁGRAFO 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 los resultados 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 Lonjas de Propiedad Raíz.

El avalúo comercial, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares.

Para la adquisición o expropiación de inmuebles requeridos en proyectos de infraestructura de transporte, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) tendrá como función adoptar las normas, métodos, 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 evaluadores, 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 lindero; en caso contrario, se agotarán las instancias judiciales a que haya lugar por parte de los titulares de derecho de dominio.

El término para tramitar y expedir la certificación de cabida y/o linderos es de dos (2) meses improrrogables contados a partir de la recepción de la solicitud, cuando la información de los títulos registrados coincida plenamente con la de catastro. Si no coincide y es necesaria convocar a los titulares de dominio y demás interesados, el término para agotar el trámite será de cuatro (4) meses, que se contabilizarán desde la recepción de la solicitud.

Una vez se expida la certificación de cabida y/o linderos, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente

dará traslado a la entidad u organismo encargado del registro de instrumentos públicos de la respectiva jurisdicción, dentro de los 5 días siguientes, con el fin de que proceda a hacer las anotaciones del caso. La anotación en el registro deberá realizarse dentro de los 10 días calendario a partir del recibo de la certificación.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) establecerá el procedimiento para desarrollar el trámite de cabida y/o linderos aquí señalado, en un término no mayor a tres (3) meses, contados a partir de la vigencia de la presente ley.

PARÁGRAFO 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 determine la autoridad ambiental competente, de conformidad con la medida de compensación propuesta por el solicitante.

La propiedad y administración de dichos bienes deberá ser recibida por las autoridades municipales o las autoridades ambientales respectivas,

de acuerdo con sus competencias y la destinación de los mismos.

ARTÍCULO 36. *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:

- a) Proyectos de mantenimiento;
- b) Proyectos de rehabilitación;
- c) 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 involucran 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:

1. La pertinencia de proteger, trasladar o reubicar las redes y activos de servicios públicos, de la industria del Petróleo o de tecnologías de la información y de las comunicaciones como consecuencia del desarrollo de estos proyectos o de conservar o modificar la ubicación del proyecto de infraestructura. En todo caso deberá primar la opción que implique menores costos e impactos generales.
2. Las condiciones técnicas, legales y financieras bajo las cuales se efectuará dicha protección, traslado o reubicación.
3. La existencia de convenios o acuerdos para la protección, traslado o reubicación de redes y activos con prestadores de servicios públicos u operadores de redes, activos y servicios de tecnologías de la información y de las comunicaciones o de la Industria del Petróleo.

Realizado el anterior análisis, las entidades públicas o personas de derecho privado responsables de formular y ejecutar proyectos de infraestructura de transporte podrán:

- a) Aplicar el convenio o acuerdo vigente para realizar la protección, el traslado o reubicación de redes y activos;
- b) Celebrar los convenios o acuerdos necesarios para establecer o definir las condiciones para realizar la protección, el traslado o reubicación de redes y activos;
- c) De no lograr ningún acuerdo, se deberá adelantar el procedimiento para la protección, reubicación o traslado de redes y activos de que trata el artículo siguiente, a partir de su numeral 4.

**ARTÍCULO 48. *Procedimiento para la protección, reubicación o traslado de activos y redes.*** Cuando una entidad pública responsable de un proyecto de infraestructura de transporte identifique la necesidad de trasladar, reubicar o proteger, entre otros, redes o activos de servicios

públicos, de la industria del petróleo, o de tecnologías de la información y las comunicaciones, deberá:

1. Enviar comunicación escrita al prestador u operador pertinente, indicándole la ubicación georreferenciada del proyecto de infraestructura de transporte y demás información disponible que se requiera para identificar la(s) red(es) y activo(s) específicos a proteger, reubicar o trasladar.

2. Informarle al prestador u operador del servicio sobre la existencia de convenios, contratos o cualquier acuerdo de voluntades en virtud de los cuales la entidad pública responsable del proyecto de infraestructura de transporte y el prestador y/u operador hayan definido sus derechos y obligaciones relacionadas con la protección, el traslado o reubicación de redes y activos.

3. El prestador y/u operadores atenderá la comunicación indicada en el numeral primero del presente artículo dentro de los treinta (30) días calendario a su recibo, informando por escrito:

I. Tipología y caracterización de la red o activo según el servicio al que corresponda.

II. Inventario de elementos que conforman la red o activo objeto de protección, traslado o reubicación y dimensionamiento, según aplique.

III. Los permisos, autorizaciones o licencias concedidas al prestador y/u operador para la instalación de la red o activo.

IV. El momento en el cual fueron instaladas las redes o activos objeto de protección, traslado o reubicación.

V. El análisis y cuantificación de los costos asociados estimados a la protección, traslado o reubicación de la red o activo.

VI. Los acuerdos de confidencialidad que haya lugar a suscribir entre el solicitante, el prestador u operador del servicio, de conformidad con la información entregada en cada caso.

4. Con dicha información, la entidad pública responsable del proyecto de infraestructura de transporte o quien haga sus veces podrá suscribir acuerdos con el prestador u operador en los que se defina diseño, costo, construcción y demás condiciones para realizar la protección, el traslado o reubicación de redes y activos a cargo del operador. Para el efecto, el prestador u operador será el responsable de suministrar el diseño de la red o activo a trasladar, proteger o reubicar en un término perentorio de dos (2) meses, cuando estos sean necesarios.

De no llegarse a un acuerdo, sobre los costos y tiempo de ejecución, en un término de cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la entrega de los diseños, la entidad pública responsable del proyecto de infraestructura de transporte o quien haga sus veces, podrá realizar la protección, el traslado o reubicación de las redes y/o activos bajo su propia cuenta, de conformidad con la normatividad técnica vigente, y deberá garantizar que el activo a proteger, trasladar o reubicar cumpla con las mismas condiciones técnicas que el activo o red original, de conformidad con la información suministrada por el operador o prestador. De no ser posible, con las condiciones técnicas equivalentes que prevea la normatividad técnica sectorial vigente, el reglamento técnico del prestador y/o las reglamentaciones internacionales aplicables según corresponda para cada sector, que garanticen la prestación del servicio.

Una vez realizado el traslado o reubicación, el prestador u operador deberá disponer de las redes o activos desmantelados y la entidad pública responsable del proyecto de infraestructura de transporte o quien haga sus veces hará entrega de la red o activo trasladados o reubicados a su respectivo propietario, para lo cual se suscribirán los documentos a que haya lugar. El prestador u operador estará en la obligación de recibir la red o activo trasladado o reubicado.

PARÁGRAFO 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 y 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 (Invías), la agencia nacional de Infraestructura, la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (Aerocivil), Cormagdalena, la Dirección General Marítima (Dimar) y demás autoridades del orden nacional o territorial que tengan a su cargo la ejecución de proyectos de infraestructura de transporte, podrán celebrar contratos de aporte reembolsable con los prestadores y operadores de servicios públicos, de redes, activos y servicios de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC) o de la industria del petróleo, entre otros, responsables del traslado o la reubicación de redes para la planeación, estudios, permisos, y demás actividades requeridas para el desarrollo de obras de infraestructura de transporte, mediante los cuales la entidad pública aportará, en calidad de crédito reembolsable, los recursos requeridos para las obras de traslado o

reubicación reconocidos tarifariamente.

La tasa de interés aplicable al citado crédito no podrá ser inferior a la que ha establecido la autoridad competente para determinar la tarifa regulada como remuneración a las inversiones del prestador y operador de servicios públicos, de redes y servicios de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC), o de la Industria del Petróleo y el término para la cancelación total del crédito no podrá ser superior al previsto para la recuperación de dichas inversiones por el traslado o la reubicación de las redes por vía de tarifas.

ARTÍCULO 52. *Suspensión en interés del servido.* Cuando por efecto del traslado de las redes y activos de servicios públicos, servicios de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC) o de la Industria del Petróleo, entre otros, a las cuales hace referencia el presente capítulo, sea necesario suspender la prestación del servicio público o afecte las condiciones de continuidad y/o calidad del servicio, la responsabilidad derivada de la suspensión no será imputable al prestador de servicios públicos o al operador de redes, activos y servicios de tecnologías de la información y de las comunicaciones o de la Industria del Petróleo, entre otros, ni afectará los indicadores de calidad definidos en la regulación sectorial vigente, ni se considerará falla en la prestación del servicio.

Lo anterior sin perjuicio de la aplicación de la normatividad de protección al usuario relativa a interrupciones programadas de los servicios que resulten afectados.

ARTÍCULO 53. En los nuevos proyectos que inicien su estructuración a partir de la promulgación de la presente ley para la construcción, ampliación, rehabilitación y apertura de nuevos tramos de infraestructura de transporte, deberá preverse la incorporación de infraestructura para el despliegue de redes públicas de tecnologías de la información y las comunicaciones o de elementos que soporten el despliegue de dichas redes, previa solicitud del Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones o quien haga sus veces.

Para estos efectos, los proveedores de Redes y Servicios podrán solicitar a las entidades estructuradoras de proyectos de infraestructura de transporte información sobre los proyectos en etapa de estructuración o consultar en los sistemas de información disponibles del sector transporte dicha información, con el objeto de manifestar su interés al Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, de acuerdo con las necesidades de tecnologías de la información y de las comunicaciones.

La financiación del costo de construcción de la infraestructura para el despliegue de las redes públicas de TIC y su mantenimiento estarán a cargo en primera instancia de los proveedores de estos bienes y servicios de telecomunicaciones, o cuando sea declarado estratégico para la Nación y no exista interés privado lo podrá financiar el Fondo de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones "Fontic", para lo cual se realizarán los convenios y apropiaciones presupuestales correspondientes.

PARÁGRAFO . La infraestructura de redes de tecnologías de la información y de las comunicaciones instaladas y por instalarse en los proyectos de infraestructura de transporte podrá ser utilizada por el Ministerio de Transporte y la Policía de Carreteras. Para el efecto, se suscribirá el respectivo convenio con el dueño de la infraestructura.

ARTÍCULO 54. *Integración de redes y activos.* Cuando por motivo de la implementación de proyectos de infraestructura de transporte se requiera trasladar o reubicar redes y activos de servicios públicos y actividades complementarias o de tecnologías de la información y de las comunicaciones o de la industria del petróleo entre otros, se deben integrar a los corredores de redes y activos existentes y más cercanos, cumpliendo con la normatividad vigente para lograr la optimización de la ocupación física del terreno y del espacio aéreo, en la medida de lo técnicamente posible.

ARTÍCULO 55. Modifíquese el parágrafo 2º del artículo 1º de la Ley 1228 de 2008 y adiciónese un parágrafo 4º a dicha disposición.

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



PARÁGRAFO 2º. “El ancho de la franja o retiro que en el artículo 2º 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 2º 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 4º al artículo 1º de la Ley 1228 de 2008, el cual quedará así:

PARÁGRAFO 4º “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 entiende pactado el derecho de preferencia de acceso para los hidrocarburos de regalías y de propiedad de la Agencia Nacional de Hidrocarburos (ANH), en los mismos términos del inciso anterior.

Este derecho se consagra a favor de la entidad estatal encargada de la administración de los recursos hidrocarburíferos de la Nación, o a quien esta designe.

Las condiciones técnicas y de seguridad necesarias que permitan hacer uso de la infraestructura de transporte instalada para la importación y exportación de hidrocarburos de regalías y de propiedad de la Agencia Nacional de Hidrocarburos (ANH) y las condiciones para el uso preferente de la capacidad portuaria para los hidrocarburos de regalías y de propiedad de la Agencia Nacional de Hidrocarburos (ANH) a que se refiere este artículo, se determinarán por la autoridad competente.

Las tarifas se establecerán libremente de conformidad con la oferta y demanda del mercado.

ARTÍCULO 61. *Puertos para el manejo de hidrocarburos*. A partir de la vigencia de la presente ley, los puertos existentes de servicio privado para el manejo de hidrocarburos podrán prestar servicios a los agentes del sector de hidrocarburos, tengan o no vinculación jurídica o económica con la sociedad dueña de la infraestructura concesionaria.

PARÁGRAFO . Para el debido cumplimiento de la obligación contenida en el presente artículo, el Gobierno Nacional establecerá las condiciones, obligaciones y responsabilidades para la realización de la respectiva modificación de los contratos de concesión portuaria de servicio privado existentes, cuando los titulares así lo soliciten. La reglamentación se realizará en un plazo de ciento veinte días (120) calendario siguientes a la expedición de la ley.

## TÍTULO V

### DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 62. El Gobierno Nacional establecerá la organización administrativa requerida para implementar una ventanilla única o un centro de servicios especializado para adelantar todos los trámites, autorizaciones y permisos relacionados con la estructuración, planeación, contratación y ejecución de proyectos de infraestructura de transporte.

Para el funcionamiento de la ventanilla única o centro de servicios especializados, el Gobierno Nacional desarrollará un sistema único de información que permita la gestión y el seguimiento integrado de todas las actuaciones administrativas que se adelanten.

PARÁGRAFO . Las entidades y organismos deberán adecuar sus procedimientos y sistemas existentes para garantizar la integración en la ventanilla única que mediante esta ley se ordena.

ARTÍCULO 63. En caso de emergencia, desastre o calamidad pública, alteración del orden público o por razones de seguridad vial, la infraestructura de propiedad privada destinada al transporte, tal como: vías carreteras o férreas, aeródromos y puertos marítimos o fluviales, así como los elementos, equipos y maquinaria privados asociados a esta, podrán ser utilizados por las autoridades públicas y por quienes presten un servicio de transporte público.

Asimismo, en caso de alteraciones al orden público, calamidad pública, desastre, emergencia o por razones de seguridad vial, la infraestructura de transporte incluyendo equipos y maquinaria deberá ser puesta a disposición de la respectiva autoridad de Policía y la Unidad Nacional de Gestión del Riesgo de Desastre o quien haga sus veces, con el fin de conjurar la situación y restablecer el orden y la seguridad nacional.

Los reconocimientos económicos que deban efectuarse en favor de los privados por la utilización de la infraestructura, equipos o maquinaria, será determinada a precios del mercado de común acuerdo, o por un tercero designado por las partes, con posterioridad a la superación del estado de emergencia, desastre o calamidad pública o alteración del orden público, etc.

Bajo las mismas circunstancias, los contratistas de infraestructura de transporte estarán obligados a permitir que la ejecución de las obras destinadas a conjurar la circunstancia se realicen directamente por la contratante, o por terceros contratados para tal fin.

Todo lo dispuesto en el presente artículo deberá ser dirigido y coordinado por el Ministerio de Transporte.

ARTÍCULO 64. En caso de contradicción entre la presente norma y otra de igual jerarquía, prevalecerán las disposiciones que se adoptan mediante la presente ley, por ser una norma especial para la infraestructura de transporte.

ARTÍCULO 65. El Gobierno Nacional adoptará las medidas necesarias para garantizar que en el Secop se lleve a cabo el registro de iniciativas de asociación público-privadas, sus procesos de selección y los contratos desarrollados bajo esquemas de asociaciones público- privadas que tengan por objeto el desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte.

Para el efecto, el Registro Único de Asociación Público Privada (RUAPP), previsto en el artículo 25 de la Ley 1508 de 2012 se integrará al Sistema Electrónico para la Contratación Pública (Secop), o el sistema que haga sus veces.

ARTÍCULO 66. Se otorgan facultades extraordinarias al Presidente de la República, por el término de seis (6) meses para:

1. Crear la Unidad de Planeación del Sector de infraestructura de Transporte como una Unidad Administrativa Especial, con independencia administrativa, técnica y patrimonial, con personería jurídica adscrita al Ministerio de Transporte, la cual tendrá un régimen privado en materia de contratación.

El presupuesto de la Unidad de Planeación de la Infraestructura de Transporte (UPET), hará parte del presupuesto general de la Nación y será presentado al Ministerio de Transporte para su incorporación en el mismo y su distribución anual se hará mediante resolución expedida por el Ministerio de Transporte y refrendada por el Director General de Presupuesto Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, conforme a las disposiciones contenidas en la ley orgánica del presupuesto y en las demás normas que la reglamenten, modifiquen o sustituyan.

La Unidad de Planeación del Sector Transporte tendrá por objetivo: i) Establecer los requerimientos de infraestructura de Transporte para garantizar la competitividad, conectividad, movilidad y desarrollo en el territorio nacional.; ii) Elaborar y actualizar el Plan de Infraestructura en concordancia con las políticas y directrices definidas en los planes de desarrollo nacional y las propias del Ministerio; iii) Realizar diagnósticos que permitan la formulación de planes y programas del sector de infraestructura; iv) Recomendar al Ministro de Transporte, políticas y estrategias para el desarrollo del sector de infraestructura de transporte; v) planear en forma integral, indicativa, permanente y coordinada con las entidades y organismos del sector transporte, todo lo relativo a los proyectos de infraestructura del transporte a cargo de la Nación, así como coordinar con las entidades territoriales los proyectos de infraestructura del transporte a cargo de estas entidades; vi) Igualmente, tendrá a su cargo la consolidación y divulgación de la información de los proyectos de infraestructura del transporte del sector y el registro de los operadores del sector.

2. Crear la Comisión de Regulación de Infraestructura y Transporte como una Unidad Administrativa Especial, con independencia administrativa, técnica y patrimonial, con personería jurídica adscrita al Ministerio de Transporte, la cual tendrá como misión reglamentar y regular e integrar la normatividad del sector, así como regular y promover la competencia del sector, evitar los monopolios y la posición dominante en los proyectos de infraestructura de transporte y definir la disponibilidad, los niveles de servicio, estándares de calidad, garantía de continuidad del servicio de transporte y los proyectos de infraestructura del sector, fijar las tarifas de las actividades reguladas y los toques 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 1904, 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 1989; 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.

EL PRESIDENTE DEL HONORABLE SENADO DE LA REPÚBLICA,

JUAN FERNANDO CRISTO BUSTOS.

EL SECRETARIO GENERAL DEL HONORABLE SENADO DE LA REPÚBLICA,

GREGORIO ELJACH PACHECO.

EL PRESIDENTE DE LA HONORABLE CÁMARA DE REPRESENTANTES,

HERNÁN PENAGOS GIRALDO.

EL SECRETARIO GENERAL DE LA HONORABLE CÁMARA DE REPRESENTANTES,

JORGE HUMBERTO MANTILLA SERRANO.

REPÚBLICA DE COLOMBIA – GOBIERNO NACIONAL



PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá, D. C., a 22 de noviembre de 2013.

MAURICIO CÁRDENAS SANTAMARÍA.

EL MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO,

ALFONSO GÓMEZ MÉNDEZ.

EL MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO,

AMÍLCAR ACOSTA MEDINA.

EL MINISTERIO DE MINAS Y ENERGÍA,

LUZ HELENA SARMIENTO VILLAMIZAR.

LA MINISTRA DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE,

CECILIA ÁLVAREZ CORREA GLEN.

LA MINISTRA DE TRANSPORTE,

Nota: Publicada en el Diario oficial 48.982 de noviembre 22 de 2013

---

Fecha y hora de creación: 2023-01-23 08:45:44



# Ley 1228 de 2008

Los datos publicados tienen propósitos exclusivamente informativos. El Departamento Administrativo de la Función Pública no se hace responsable de la vigencia de la presente norma. Nos encontramos en un proceso permanente de actualización de los contenidos.

LEY 1228 DE 2008

(Julio 16)

Reglamentada Parcialmente por el Decreto Nacional 4550 de 2009

por la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional, se crea el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras y se dictan otras disposiciones.

El Congreso de Colombia

DECRETA:

[Ver el art. 9, Decreto Nacional 4066 de 2008](#)

Artículo 1°. Para efectos de la aplicación de la presente ley, las vías que conforman el Sistema Nacional de Carreteras o Red Vial Nacional se denominan arteriales o de primer orden, intermunicipales o de segundo orden y veredales o de tercer orden. Estas categorías podrán corresponder a carreteras a cargo de la Nación, los departamentos, los distritos especiales y los municipios. El Ministerio de Transporte será la autoridad que mediante criterios técnicos, determine a qué categoría pertenecen.

Parágrafo 1°. Para efectos de la aplicación artículo 1° del Decreto 2770 de 1953 las vías que allí se identifican como de primera, segunda y tercera categoría son las que en esta ley se denominan de primero, segundo y tercer orden.

Parágrafo 2°. [Modificado por el art. 55, Ley 1682 de 2013](#). El ancho de la franja o retiro que en el artículo 2° de esta ley se determina para cada una de las anteriores categorías de vías, constituyen zonas de reserva o de exclusión para carreteras y por lo tanto se prohíbe levantar cualquier tipo de construcción o mejora en las mencionadas zonas.

Parágrafo 3°. [Reglamentado por el Decreto Nacional 2976 de 2010](#). El Gobierno Nacional adoptará a través de un decreto reglamentario medidas especiales para dar cumplimiento a lo previsto en la presente ley sobre fajas de retiro en pasos urbanos.

Parágrafo 4°. [Adicionado por el art. 55, Ley 1682 de 2013](#).

Artículo 2°. *Zonas de reserva para carreteras de la red vial nacional*. Establécense las siguientes fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional:

1. Carreteras de primer orden sesenta (60) metros.
2. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros.
3. Carreteras de tercer orden treinta (30) metros.

Parágrafo. El metraje determinado en este artículo se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior.

Artículo 3°. *Afectación de franjas y declaración de interés público*. Para efecto de habilitar las zonas de reserva, se declaran de interés público las franjas establecidas en el artículo 2° de la presente ley.

Parágrafo 1°. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 35 de la Ley 105 de 1993, el Gobierno Nacional, a través de las entidades adscritas al Ministerio de Transporte que tengan la función de administrar la red vial nacional, los departamentos, los distritos especiales y los municipios, cuando se requiera la ampliación, cambio de categoría y construcción de vías nuevas, procederán a adelantar los trámites administrativos correspondientes para la adquisición de las fajas establecidas en el artículo 2° de la presente ley.

Parágrafo 2°. Las respectivas autoridades deberán hacer las reservas presupuestales correspondientes para el pago de las indemnizaciones a

que haya lugar una vez decidan adelantar la ampliación de las vías actuales, la construcción de carreteras nuevas o el cambio de categoría con fines de ampliación. Para tal efecto lo podrán hacer mediante compensación con gravámenes de valorización a través de las entidades administradoras de la red.

Parágrafo 3°. Los Concejos Distritales y Municipales podrán autorizar a los alcaldes la compensación parcial o total de los pagos de las indemnizaciones que se deban hacer por las franjas afectadas con cargo y de manera proporcional a impuesto predial que recaiga sobre el predio del cual se reservó la franja.

Artículo 4°. (Modificado por el art. 17. Ley 1882 de 2018) No procederá indemnización de ningún tipo por obras nuevas o mejoras que hayan sido levantadas o hechas en las fajas o zonas reservadas a que se refiere la presente ley con posterioridad a su promulgación. Tampoco procederá indemnización alguna por la devolución de las fajas que fueron establecidas en el Decreto-ley 2770 de 1953 y que hoy se encuentran invadidas por particulares. En estos casos las autoridades competentes deberán iniciar los procesos de restitución de bienes de uso público, dentro de los dos (2) meses siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley.

Los gobernadores y los alcaldes, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 13 de la Ley 105 de 1993, deberán proteger y conservar la propiedad pública representada en las fajas de terreno adquiridas por el Gobierno Nacional, las gobernaciones o por las alcaldías en virtud del Decreto-ley 2770 de 1953, al igual que las que se adquieran conforme a lo establecido en la presente ley. Estarán igualmente obligados a iniciar inmediatamente las acciones de recuperación en caso de invasión de estos corredores.

Parágrafo. Los gobernadores y los alcaldes, enviarán mensualmente al Ministerio de Transporte, al Ministerio de Defensa, Policía Nacional de Carreteras, y al Ministerio del Interior y de Justicia una relación de los procesos de restitución que hayan iniciado en cumplimiento de este artículo con el fin de hacerles seguimiento.

Artículo 5°. *Deberes de los propietarios de predios adyacentes a las zonas de reserva.* Son deberes de los propietarios de los predios adyacentes a las zonas de reserva establecidas en la presente ley –entre otros– los siguientes:

1. Construir en los linderos con las zonas de reserva de la vía, setos con arbustos o árboles vivos, que no impidan, dificulten u obstaculicen la visibilidad de los conductores en las curvas de las carreteras. Las autoridades competentes ordenarán y obligarán a los propietarios, a podar, cortar o retirar si es del caso, los árboles o barreras situados en sus predios, en los linderos o en las zonas de exclusión, que impidan, dificulten u obstaculicen la visibilidad de los conductores.
2. No arrojar en las cunetas de las carreteras adyacentes basuras o materiales que taponen o perturben el normal funcionamiento de las mismas como elementos de drenaje de la vía.
3. En la construcción de los accesos de la vía a los predios deberán respetarse la continuidad y dimensiones de las cunetas y estas deberán estar siempre despejadas de basuras y obstáculos.

Parágrafo 1°. Los Alcaldes apremiarán a los propietarios para que cumplan con lo dispuesto en el presente artículo y aplicarán las disposiciones del Código Nacional de Policía en caso de renuencia.

Parágrafo 2°. En el caso de variantes a ciudades o poblaciones no se permitirá ningún tipo de acceso ni ocupación temporal distinta a la necesaria para la adecuada operación de la vía.

Artículo 6°. Prohibición de Licencias y Permisos. Los curadores urbanos y las demás autoridades urbanísticas o de planeación nacional, departamental o municipal, no podrán en adelante conceder licencias o permisos de construcción de alguna naturaleza en las fajas a que se refiere la presente ley. Quienes contravengan la prohibición aquí establecida incurrirán en causal de mala conducta sancionada con la destitución del cargo.

Parágrafo 1°. Las licencias urbanísticas existentes antes de la entrada en vigencia de la presente ley se resolverán y ejecutarán con base en las normas urbanísticas y reglamentaciones vigentes al momento de la radicación de la solicitud, siempre y cuando se presente alguna de las condiciones de que trata el parágrafo 3° del artículo 7° y 43 del Decreto 564 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo 2°. Mientras se pone en marcha el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras, los mencionados funcionarios, antes de conceder un permiso de construcción, deberán consultar con el Ministerio de Transporte y con las entidades competentes, sobre los proyectos, planes y trazados de carreteras futuras.

Artículo 7°. Prohibición de servicios públicos. Prohíbese a todas las entidades prestadoras de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, energía, gas, teléfono y televisión por cable e internet, dotar de los servicios que prestan a los inmuebles que se construyan a partir de la entrada en vigencia de esta ley en las áreas de exclusión. La contravención a esta prohibición será sancionada con multa hasta de mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales que será impuesta por la Superintendencia de Servicios Públicos previo el agotamiento del procedimiento correspondiente y se impondrá además la obligación de retirar a su costa las acometidas y equipos que hayan instalado.

Parágrafo. Mientras se pone en marcha el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras, en lo que respecta a las carreteras futuras, los mencionados funcionarios, antes de aprobar la instalación del servicio deberán consultar con el Ministerio de Transporte y con las entidades competentes en las entidades territoriales sobre los proyectos, planes y trazados de carretera futuras.

Ver el art. 97, Ley 1450 de 2011

Artículo 8°. Prohibición de Vallas y Publicidad Fija. Prohíbese la instalación o emplazamiento de vallas y publicidad fija en las zonas de reserva establecidas en la presente ley. Las vallas que se encuentren en predios privados y que por virtud de esta ley pasen a ser zona de exclusión, serán retiradas en un plazo no mayor a un año, contado a partir de la creación del Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras "SINC", de conformidad con lo establecido en el parágrafo 2° del artículo 10 de la presente ley. El retiro de la valla o publicidad fija lo hará el propietario de la misma, para lo cual la respectiva gobernación, alcaldía, o entidad adscrita al Ministerio de Transporte notificarán por edicto la nueva naturaleza jurídica del predio; en caso de que este no haga el retiro dentro de los diez (10) días siguientes a dicha notificación, el alcalde respectivo, procederá, sin dilación alguna a su desmantelamiento.

Parágrafo. Para efectos de la aplicación de este artículo, la sola afectación de la faja creada por el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras, SINC, donde están situadas las vallas constituye causal de terminación de los contratos de arrendamiento, comodato o cualquier otro tipo de convenio que autorice la presencia de tales armazones en las zonas de exclusión.

Artículo 9°. Deberes de las autoridades. Es deber de los alcaldes cuidar y preservar las áreas de exclusión a las que se refiere esta ley y en consecuencia, están obligados a iniciar de inmediato las acciones de prevención de invasiones y de restitución de bienes de uso público cuando sean invadidas o amenazadas so pena de incurrir en falta grave. Para tales efectos, la Dirección de Tránsito y Transporte de la Policía de Carreteras adscrita al Ministerio de Defensa y las demás autoridades de tránsito de todo orden quedan obligadas a reportar a los alcaldes sobre cualquier comportamiento anormal con respecto al uso de dichas fajas.

Artículo 10. Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras. Créase el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras "SINC" como un sistema público de información único nacional conformado por toda la información correspondiente a las carreteras a cargo de la Nación, de los departamentos, los municipios y los distritos especiales y que conformarán el inventario nacional de carreteras. En este sistema se registrarán cada una de las carreteras existentes identificadas por su categoría, ubicación, especificaciones, extensión, puentes, poblaciones que sirven, estado de las mismas, proyectos nuevos, intervenciones futuras y demás información que determine la entidad administradora del sistema.

Parágrafo 1°. El sistema será administrado por el Ministerio de Transporte, las entidades administradoras de la red vial nacional adscritas a este ministerio, los departamentos, los municipios y distritos, están obligados a reportarle la información verídica y precisa y necesaria para alimentar el sistema, en los plazos y términos que el Ministerio determine.

Parágrafo 2°. Confiérase al Ministerio de Transporte un plazo de dos (2) años a partir de la vigencia de la presente ley, para que conforme el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras a que se refiere el presente artículo y se autoriza al Gobierno Nacional para que apropie los recursos que se requieran para su implementación y funcionamiento.

Parágrafo 3°. La omisión o retraso en el suministro de la información que requiera el Ministerio de Transporte para conformar el registro que se indica en el presente artículo, será considerada como falta grave sancionable en los términos del Código Disciplinario Único en contra del representante legal de la respectiva entidad o de aquel en quien este hubiere delegado dicha función.

Parágrafo 4°. Una vez puesto en marcha el sistema a que se refiere este artículo, este será de obligatoria consulta para los curadores urbanos, demás autoridades urbanísticas y de planeación y para las empresas prestadoras de servicios públicos, previa la concesión de permisos de construcción, reformas y mejoras o de dotación de servicios públicos domiciliarios.

Artículo 11. Incorporación a los Planes de Ordenamiento Territorial. Lo dispuesto en la presente ley deberá ser incorporado en los respectivos Planes de Ordenamiento Territorial y Planes Básicos de Ordenamiento Territorial de que habla la Ley 388 de 1997 y que por disposición legal debe ser adoptado en cada uno de los municipios del país.

Artículo 12. La presente ley rige a partir de la fecha de su promulgación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

La Presidenta del honorable Senado de la República,

Nancy Patricia Gutiérrez Castañeda.

El Secretario General del honorable Senado de la República,

Emilio Ramón Otero Dajud.

El Presidente de la honorable Cámara de Representantes,

Oscar Arboleda Palacio.

El Secretario General (E.) de la honorable Cámara de Representantes,

Jesús Alfonso Rodríguez Camargo.

REPUBLICA DE COLOMBIA - GOBIERNO NACIONAL

Publíquese y cúmplase.

Dada en Bogotá, D. C., a 16 de julio de 2008.

ÁLVARO URIBE VÉLEZ

El Ministro de Transporte,

Andrés Uriel Gallego Henao.

NOTA: Publicada en el Diario Oficial 47.052 de julio 16 de 2008.

---

Fecha y hora de creación: 2023-01-23 09:36:06

mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo Plan.

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

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

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

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

### **CAPITULO III.**

#### **DE LA ADQUISICION DE BIENES POR ENAJENACION VOLUNTARIA Y POR EXPROPIACION.**

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

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

**ARTICULO 10.** <Artículo sustituido por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997. El nuevo texto es el siguiente:> Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

- a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;
- b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;
- c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;



- d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;
- e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;
- f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;
- g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;
- h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;
- i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;
- j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;
- k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley;
- l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley;
- m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.

**ARTICULO 11. <ADQUISICION O EXPROPIACION DE BIENES INMUEBLES>.** <Artículo sustituido por el artículo 59 de la Ley 388 de 1997. El nuevo texto es el siguiente:> Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades.

**ARTICULO 12. <SUJECION AL PLAN DE DESARROLLO>.** <Artículo sustituido por el artículo 60 de la Ley 338 de 1997. El nuevo texto es el siguiente:> 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."

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

<Incisos 2o., 3o. y 4o. derogados por el artículo 138, numeral 1o., de la 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.

**ARTICULO 14. <CONTRATO DE PROMESA O DE COMPRAVENTA>.** <Ver Notas del Editor> 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 subrogado por el artículo 34 de la Ley 3a. de 1991, el nuevo texto es el siguiente:> Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá con prelación sobre cualquier otra inscripción solicitada, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13 de la presente Ley.

<Inciso subrogado por el artículo 34 de la Ley 3a. de 1991. El nuevo texto es el siguiente:> 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, sin perjuicio de que la entidad adquirente se subrogue en la hipoteca existente.

**ARTICULO 15. <PRECIO MAXIMO DE ADQUISICION>.**

<Inciso sustituido por la Ley 388 de 1997. Ver Notas del Editor. El texto original es el siguiente:> 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 quedara 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 de cobro del saldo por la vía ejecutiva.

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

<Ver Notas del Editor en relación con la vigencia de este inciso, a la luz de lo establecido por el Artículo 35-1 del Estatuto Tributario> <Inciso 4o. subrogado por el artículo 35 de la Ley 3a. de 1991. El nuevo texto es el siguiente:>. El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales 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.

**ARTICULO 16. <EXCEPCION A LAS VENTAS DE INMUEBLES DE INCAPACES>.** 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.

<Inciso 2o. declarado INEXEQUIBLE>

**ARTICULO 17. <PAGO DE IMPUESTOS>.** Si la venta no se pudiere perfeccionar por la falta de algún comprobante fiscal, el Notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente 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 aún si la totalidad del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales.

**ARTICULO 18. <MEDIDAS PARA EVITAR EL ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA>.** <Artículo derogado por el artículo 138, numeral 1o., de la Ley 388 de 1997>.

**ARTICULO 19. <TERMINO PARA CELEBRAR LOS CONTRATOS>.** <Artículo derogado por el artículo 138, numeral 1o., de la Ley 388 de 1997>.

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 21.** 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 3o., 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.

<Incisos 2o. y 3o. derogados por el artículo 138, numeral 1o. de 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.

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

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

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

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

<Inciso declarado INEXEQUIBLE>

**ARTICULO 24.** Si respecto de un mismo inmueble recayere más de un acto administrativo que ordenare su expropiación, expedido por autoridades distintas, se suspenderá toda actuación administrativa, de oficio o a petición de parte, hasta que el Jefe de la Administración de mayor jerarquía entre las entidades expropiantes decidiera sobre el particular. Cuando los actos administrativos fueren expedidos por entidades del orden nacional pertenecientes al mismo sector administrativo, decidirá el Ministerio 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.

**ARTICULO 25.** <Artículo derogado por el literal c) del artículo 626 de la Ley 1564 de 2012. Rige a partir del 1o. de enero de 2014. En los términos del numeral 6) del artículo 627, ver en Legislación Anterior el texto vigente hasta esta fecha>

**ARTICULO 26.** <Ver Notas de Vigencia> 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 elaborará el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones.

<Inciso 2o. derogado por el artículo 138, numeral 1o., de la 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.

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.

**ARTICULO 27.** <Artículo derogado por el artículo 138, numeral 1o., de la Ley 388 de 1997>.

**ARTICULO 28.** Cuando por parte del propietario exista ánimo claro de negociación por el precio ofrecido, y por circunstancias ajenas a la voluntad del mismo, debidamente comprobadas, no fuere posible llevar a término la enajenación voluntaria directa o se tratare de inmuebles que se encuentren fuera del comercio, se ordenará la expropiación del inmueble y el juez competente podrá ordenar el pago de la indemnización en la misma cuantía y términos en que se hubiere llevado a cabo el pago de la compraventa si hubiese sido posible la negociación voluntaria. Igualmente procederá el beneficio tributario de que trata el inciso 4o., del artículo 15.

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

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

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

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

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

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

**ARTICULO 30.** Las obligaciones por capital e intereses que resulten del pago del precio de adquisición o de la indemnización podrán dividirse a solicitud del acreedor en varios



títulos - valores que serán libremente negociables. Los títulos así emitidos, en los que se indicarán el plazo, los intereses corrientes y moratorios y demás requisitos establecidos por la ley comercial para los pagarés, serán recibidos para el pago de la contribución de valorización del inmueble expropiado, si la hubiere, y por los intermediarios financieros como garantía de créditos, por su valor nominal.

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

**ARTICULO 31.** <Artículo derogado por el artículo 138, numeral 1o., de la Ley 388 de 1997>.

**ARTICULO 32.** <Ver Notas del Editor> 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.

<Inciso sustituido por la Ley 388 de 1997. Ver Notas del Editor. El texto original es el siguiente:> El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio base de la negociación, actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística, y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.

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

<Inciso sustituido por la Ley 388 de 1997. Ver Notas del Editor. El texto original es el siguiente:> 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.

**ARTICULO 33.** <Ver Notas del Editor> 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.

<Inciso subrogado por el artículo 2o. de la Ley 2a. de 1991. El nuevo texto es el siguiente:> Las obligaciones anteriores no se aplicarán a los bienes adquiridos en desarrollo de los literales c), d), e) y k) del artículo 10 y los del artículo 56 de la presente Ley, y los adquiridos por entidades públicas en virtud de contratos de fiducia mercantil antes de la vigencia de la Ley 9a. de 1989.

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

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

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

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

**ARTICULO 35. <PRECIO DE VENTA DE INMUEBLES ENAJENADOS POR ENTIDADES ESTATALES>.** <Artículo derogado por el artículo 138, numeral 1o., de la Ley 388 de 1997>.

**ARTICULO 36. <CASOS DE ENAJENACION DE INMUEBLES SIN LICITACION PÚBLICA>.** <Ver Notas del Editor> 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 o de la anterior 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.

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

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

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

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

**ARTICULO 38. <CONTRATO DE COMODATO>.** 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.

#### **CAPITULO IV.**



## Decreto 2976 de 2010

Los datos publicados tienen propósitos exclusivamente informativos. El Departamento Administrativo de la Función Pública no se hace responsable de la vigencia de la presente norma. Nos encontramos en un proceso permanente de actualización de los contenidos.

### DECRETO 2976 DE 2010

(Agosto 6)

Por el cual se reglamenta el parágrafo 3° del artículo 1° de la Ley 1228 de 2008, y se dictan otras disposiciones.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA,

en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas en el artículo 189 numeral 11 de la Constitución Política y el parágrafo 3° del artículo 1° de la Ley 1228 de 2008, y

#### CONSIDERANDO:

Que el Decreto 2053 de 2003, en el artículo 1° señala como Objetivo primordial del Ministerio de Transporte la formulación y adopción de las políticas, planes, programas, proyectos y regulación económica en materia de transporte, tránsito e infraestructura de los modos de transporte carretero, marítimo, fuvial, férreo y aéreo y la regulación técnica en materia de transporte y tránsito de los modos carretero, marítimo, fuvial y férreo.

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; constituyendo así el espacio público para efectos de la Ley 1228 de 2008, la Red Vial Nacional, es decir las vías de primer, segundo y tercer orden al igual que las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman la red vial nacional.

Que la Red Vial Nacional y su área de reserva o de exclusión constituyen un bien de uso público; por lo cual los proyectos de desarrollo de edificaciones colindantes a vías Nacionales deberán cumplir con el Manual de Diseño Geométrico de Carreteras vigente del Instituto Nacional de Vías o cualquiera que lo adicione y/o sustituya sobre carriles de aceleración y desaceleración para el acceso a fajas de retiro o áreas de reserva o de exclusión.

Que el parágrafo 3° del artículo 1° de la Ley 1228 del 16 de julio de 2008, dispone que el Gobierno Nacional reglamentará la presente ley sobre fajas de retiro obligatorio o áreas de reserva o de exclusión en pasos urbanos.

Que en los pasos urbanos de cada Municipio o Distrito en vías a cargo de la Nación, deben tomarse medidas especiales para dar cumplimiento a lo previsto en la Ley 1228 del 16 de julio de 2008, sobre fajas de retiro obligatorio o áreas de reserva o de exclusión.

Que el parágrafo 2° del artículo 5° de la Ley 1228 de 2008 dispone que en el caso de variantes a ciudades o poblaciones no se permitirá ningún tipo de acceso ni ocupación temporal distinta a la necesaria para la adecuada operación de la vía.

Que se hace necesario definir los criterios para acceder a los predios en caso que se construyan Variantes a los pasos urbanos, y los particulares propietarios de los predios adyacentes a dicha Variante, requieran la construcción de nuevos accesos.

#### DECRETA:

Artículo 1°. Objeto. Por medio del presente decreto, se reglamentan las medidas especiales para fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión en pasos urbanos de la Red Nacional de Carreteras a cargo de la Nación y se dictan otras disposiciones.

Artículo 2°. Ámbito de aplicación. El presente decreto aplica para las carreteras de la Red Vial a cargo de la Nación que se encuentran bajo la administración del Instituto Nacional de Vías, Instituto Nacional de Concesiones o entes territoriales, incluyéndose los pasos urbanos.

Artículo 3°. Definiciones. Para efectos de interpretación y aplicación del presente decreto se describen las siguientes definiciones:

Pasos Urbanos: Se entenderán única y exclusivamente como el tramo o sector vial urbano, de la Red Vial a cargo de la Nación administrada por el Instituto Nacional de Vías, el Instituto Nacional de Concesiones INCO, o los entes territoriales, que se encuentran al interior o atraviesan la zona urbana de los diferentes Municipios.

Fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión en pasos urbanos: constituyen zonas de reserva o de exclusión para carreteras.

Vías de servicio: Corresponde a aquellas vías construidas sensiblemente paralelas a la vía a cargo de la Nación, que sirven para el acceso a los predios colindantes a la vía con el fin de no interrumpir el flujo vehicular. Estas vías estarán separadas de la vía a cargo de la Nación mediante elementos físicos y estarán conectadas a ella a través de carriles de aceleración o desaceleración los cuales serán definidos por los estudios técnicos con base en el Manual de Diseño Geométrico de Carreteras vigente expedido por el Instituto Nacional de Vías, o aquel que lo adicione y/o sustituya.

Variante: Carretera que se construye por fuera del perímetro urbano de los municipios con el fin de desviar a los vehículos que realicen un recorrido y no tengan intención de ingresar a dicho perímetro.

Ampliación de vías: Entiéndase por ampliación de vías aquellas obras que se realizan en vías construidas y que contemplan la construcción de nuevos carriles.

Artículo 4°. Pasos urbanos existentes. En pasos urbanos existentes a la publicación del presente decreto, donde no se pretenda realizar ampliación de las vías a cargo de la Nación, las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión serán definidas por la autoridad municipal, las cuales deberán cumplir con las normas aplicables para el tipo de proyecto así como ajustarse al Plan de Ordenamiento Territorial de cada Municipio, garantizando la normal operación de la vía. En estos casos la competencia de la Nación será de paramento a paramento de la vía, siempre y cuando la vía continúe a cargo de la Nación. Cuando se requiera expedir licencias de construcción, la entidad territorial deberá consultar ante la entidad que administra la vía con el fin de conocer si existen o no proyectos de ampliación, cambio de categoría y/o construcción de vías en esta.

Parágrafo. Los permisos y autorizaciones para proyectos de construcción, mejoramiento, mantenimiento y ampliación de edificaciones colindantes a los pasos urbanos de las vías de la Red Vial Nacional, deberán ser tramitados ante el respectivo Ente Territorial.

Artículo 5°. ampliación, cambio de categoría y/o construcción de vías en pasos urbanos. Cuando la entidad que administra la vía a cargo de la Nación requiera realizar la ampliación y/o construcción de vías nuevas en pasos urbanos, las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión, no podrán ser inferiores al ancho de la vía y cinco (5) metros más, medidos a lado y lado de la vía, de tal forma que se permita dar secuencia y uniformidad a la infraestructura vial.

Parágrafo 1°. La ejecución de todo proyecto de infraestructura o mobiliario urbano, de carácter público o privado que se desarrollen a partir de las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión, de que trata este artículo, se sujetarán a la normatividad del respectivo ente territorial.

Parágrafo 2°. Los proyectos de infraestructura a operar en calzada sencilla, doble calzada o par vial, deberán considerar e incluir en sus diseños la construcción de vías de servicios y su mantenimiento estará a cargo de la entidad territorial. Los cinco (5) metros serán medidos a partir del borde externo de la vía de servicio y su área respectiva podrá ser utilizada para instalación de mobiliario urbano siempre y cuando no afecte la seguridad de los usuarios.

Artículo 6°. Adquisición de zonas requeridas para ejecución de proyectos de infraestructura. Para los efectos de lo previsto en el Artículo Tercero de la Ley 1228 de 2008, en cuanto a declaración de interés público de las Fajas de Retiro Obligatorio, las Entidades Adscritas al Ministerio de Transporte que tengan la función de Administrar la Red Vial Nacional, los Departamentos, los Distritos Especiales y los Municipios cuando requieran adelantar obras destinadas al mejoramiento, mantenimiento y rehabilitación, realizarán la adquisición únicamente de las zonas de terreno que se requieran de conformidad con los estudios, diseños y/o necesidades técnicas para adelantar la ejecución de las obras públicas, garantizando condiciones de seguridad y operación de la vía.

Parágrafo. En concordancia con lo ordenado en el artículo 35 de la Ley 105 de 1993, con el objeto de adelantar la adquisición de las zonas de terreno requeridas para el mejoramiento, mantenimiento y/o rehabilitación y/o cualquier otra intervención que se requiera, estas se realizarán de conformidad a los instrumentos de Gestión de Suelo establecidos en la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997 y demás normas complementarias o aquellas que las complementen o modifiquen.

Artículo 7°. Desarrollo de obras en fajas de retiro. En las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión, definidas en la Ley 1228 de 2008 y en el presente decreto, solo se permite el desarrollo de obras que permitan facilitar el transporte y tránsito y de los servicios conexos a la vía, tales como construcción de carriles de aceleración y desaceleración; así como la ubicación o instalación de elementos necesarios que aseguren y organicen la funcionalidad de la vía, como elementos de semaforización y señalización vial vertical, mobiliario urbano, ciclorrutas, zonas peatonales, estaciones de peajes, pesajes, centros de control operacional, áreas de servicio, paraderos de servicio público, áreas de descanso para usuarios, y en general las construcciones requeridas para la administración, operación, mantenimiento y servicios a los usuarios de la vía, contempladas por la entidad que administra la vía dentro del diseño del proyecto vial.

Artículo 8°. Fajas de retiro en variantes. Para las variantes que forman parte de la Red Vial a cargo de la Nación, se establecen los siguientes anchos de fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión:

1. Carreteras de primer orden sesenta (60) metros.
2. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros.

**3. Carreteras de tercer orden treinta (30) metros.**

Artículo 9°. Desarrollo de obras colindantes en vías no urbanas o variantes. Para todos los desarrollos urbanísticos, industriales, comerciales, logísticos, de zona franca o puertos secos que se desarrollen colindante a una vía o variante a cargo de la Nación, los accesos a las propiedades colindantes y de estas a dichas vías o variantes, con el fin de no interrumpir el flujo vehicular, se realizarán a través de vías de servicio o de carriles de aceleración y desaceleración, definidos de acuerdo con el Manual de Diseño Geométrico de Carreteras vigente expedido por el Instituto Nacional de Vías, o aquel que lo adicione y/o sustituya.

Parágrafo 1°. Las Entidades Territoriales en coordinación con las entidades que administran la vía o la variante a cargo de la Nación, de acuerdo con estudios técnicos y lo definido en sus respectivos Planes de Ordenamiento Territorial, establecerán si los accesos a las propiedades colindantes y de estas con las vías o variantes a cargo de la Nación, se realizan a través de vías de servicio o de carriles de aceleración y desaceleración. No obstante, si la variante es en doble calzada o con proyección a doble calzada, los accesos a las propiedades colindantes y de estas a la variante se deberán realizar a través de vías de servicio.

Parágrafo 2°. En caso de que se establezca que los accesos se deben realizar a través de vías de servicio, estas vías serán construidas a partir de las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión, definidas en la Ley 1228 de 2008 y en el presente decreto. La conexión de las vías de servicio a las vías o variantes a cargo de la Nación se realizará mediante carriles de aceleración y desaceleración definidos en los estudios técnicos de acuerdo con el Manual de Diseño Geométrico de Carreteras vigente expedido por el Instituto Nacional de Vías, o aquel que lo adicione y lo sustituya. La construcción y mantenimiento de estas infraestructuras serán definidos por la entidad territorial en coordinación con los particulares y se deberán adelantar los trámites respectivos ante la entidad que administra la vía a cargo de la Nación.

Parágrafo 3°. En caso de que se establezca que los accesos se deben realizar a través de carriles de aceleración y desaceleración, estos serán construidos por los particulares, de acuerdo con el Manual de Diseño Geométrico de Carreteras vigente expedido por el Instituto Nacional de Vías, o aquel que lo adicione y/o sustituya. En este sentido el particular deberá adelantar los trámites respectivos ante la entidad que administra la vía a cargo de la Nación.

Parágrafo 4°. Con el objeto de garantizar la primacía del interés general representado en el servicio público de transporte y la equidad de los usuarios de la vía, en caso que se construyan variantes o vías no urbanas, la entidad que administra la vía deberá respetar el acceso existente a los predios públicos o privados, colindantes a la variante o vía no urbana. En este sentido, dichos accesos se deberán restituir en iguales o mejores condiciones a las existentes, por parte de la entidad que administra la vía, sin que ello obligue a construir el cruce directo de la variante o vía no urbana cuando esta sea en doble calzada, para lo cual los usuarios deberán realizar los giros y cruces en las intersecciones y retornos diseñados.

Artículo 10. Protección al espacio público. De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 13 de la Ley 105 de 1993, en el artículo 4° de la Ley 1228 de 2008 y el presente decreto, los Alcaldes Municipales y demás autoridades de policía deberán proteger y conservar el espacio público representado en las fajas de retiro obligatorio o áreas de reserva o de exclusión definidas en la Ley 1228 de 2008, por lo tanto adelantarán los procedimientos administrativos y/o judiciales que se requieran para efectos de evitar que particulares adelanten construcciones nuevas en dichas zonas.

Parágrafo 1°. Es deber de los Gobernadores y Alcaldes proteger las zonas de terreno y fajas de retiro adquiridas por el Gobierno Nacional, en virtud del Decreto ley 2770 de 1953 y la Ley 1228 de 2008. Por lo tanto deberán dar inicio a las acciones administrativas y/o judiciales para obtener la restitución de los bienes inmuebles respectivos, cuando sean invadidos o amenazados so pena de incurrir en falta grave.

Parágrafo 2°. Para los efectos previstos en el presente artículo, sin perjuicio de las funciones asignadas a los Alcaldes Municipales, la Dirección de Tránsito y Transporte de la Policía Nacional y las demás autoridades de tránsito de todo orden quedan obligadas a reportar a los alcaldes y gobernadores sobre cualquier ocupación que se evidencie en las fajas de retiro obligatorio de las vías de la Red Vial Nacional y en general de cualquier comportamiento anormal con respecto al uso de dichas fajas.

Artículo 11. Reglamentación de los entes territoriales. La reglamentación sobre las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión en pasos urbanos de la Red Nacional de Carreteras a cargo de los Departamentos, Distritos Especiales y Municipios, será establecida por las respectivas Entidades Territoriales, propendiendo en todo momento por un adecuado, armónico y articulado desarrollo de su territorio con las políticas del Gobierno Nacional, para lo cual contarán con un período de dos (2) años a partir de la promulgación del presente decreto.

Artículo 12. Redes de servicios públicos. Los Entes Territoriales, las Empresas de Servicios Públicos, las Empresas Mixtas y/o Privadas con redes o con cualquier infraestructura de transporte o suministro de bienes y servicios ubicadas en las fajas de retiro obligatorio de las vías a cargo de la Nación, deberán reportar ante la entidad que administra la respectiva vía, la ubicación y especificaciones técnicas de dichas redes en un plazo no mayor a dieciocho (18) meses, contados a partir de la publicación del presente decreto. Lo anterior no genera derechos particulares a las empresas.

Parágrafo 1°. La información correspondiente a las redes o cualquier infraestructura de transporte o suministro de bienes y servicios, deberá ser reportada en formatos compatibles con los utilizados en el Sistema Integral Nacional de Carreteras - SINC.

Artículo 13. Arborización. En los nuevos proyectos de construcción las Entidades incluirán actividades de siembra de gramilla y de arbustos de especies nativas adecuadas a las condiciones de cada región en las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión y las franjas centrales (separador) de la Red Vial no urbana a cargo de la Nación, siempre y cuando no afecten la visibilidad y seguridad vial del usuario. Las



actividades necesarias para la arborización y siembra de gramilla serán desarrolladas por la entidad a cargo de la administración de la vía.

Parágrafo 1°. La arborización en las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión se hará en una franja no mayor a dos (2) metros medidos desde el límite de la faja de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión, hacia el eje de la vía.

Parágrafo 2°. Todas las zonas de retorno, rotondas, glorietas, separadores, zonas verdes de las intersecciones a nivel o desnivel de la Red Vial a cargo de la Nacional, deberán ser cubiertas con gramilla que garanticen su adaptación al ecosistema de cada región.

Parágrafo 3°. El mantenimiento de la gramilla y arborización de que trata el presente artículo, será responsabilidad de la entidad a cargo de la administración de la vía.

Artículo 14. Vigencia y derogatoria. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá D. C., a 6 de agosto de 2010.

ÁLVARO URIBE VÉLEZ

El Ministro de Transporte,

Ándrés Uriel Gallego Henao.

NOTA: Publicada en el Diario Oficial 47793 de agosto 6 de 2010

---

Fecha y hora de creación: 2023-01-23 09:37:09



## Decreto 1420 de 1998

Los datos publicados tienen propósitos exclusivamente informativos. El Departamento Administrativo de la Función Pública no se hace responsable de la vigencia de la presente norma. Nos encontramos en un proceso permanente de actualización de los contenidos.

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 1998, 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 procesos 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 evaluadores que tiene afiliados realicen los avalúos a los que se refiere el presente Decreto, elaborarán un sistema de registro y de acreditación de los evaluadores.

El registro que llevará cada lonja de sus evaluadores deberá tener un reglamento que incluirá, entre otros, los mecanismos de admisión de los evaluadores, 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 evaluadores, 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 evaluadores 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 par 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 imposibilite la utilización total o parcial del inmueble como consecuencia de la afectación.

Parágrafo 1.- Cuando se trate del avalúo de una parte de un inmueble, además de los documentos e información señalados en este artículo para el inmueble de mayor extensión, se deberá adjuntar el plano de la parte objeto del avalúo, con indicación de 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 evaluadores 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 evaluador 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 período máximo de seis (6) meses.
7. Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes 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 evaluador 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 adelantar 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 julio y 30 de octubre de cada año, acerca del precio y características de la totalidad de los inmuebles que hayan avaluado en aplicación del presente Decreto. Esta información se destinará a alimentar el sistema de información urbano de que trata el artículo 112 de la Ley 388 de 1997 y deberá remitirse en los formularios que para tal efecto diseñe el Ministerio de Desarrollo Económico. También tendrán la misma información a disposición de los observatorios inmobiliarios municipales y distritales que se conformen.

(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 inicie la revisión del Plan, de conformidad con lo previsto en el artículo 23 de la Ley 388 de 1997.

Para los instrumentos que desarrollan los planes de ordenamiento territorial la fecha que se tendrá en cuenta para el cálculo del precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será la del año inmediatamente anterior a la adopción del instrumento que desarrolla el plan.

Parágrafo 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 87 de la Ley 388 de 1997, requiere que previamente el municipio o distrito haya adoptado el correspondiente plan de ordenamiento territorial, plan básico de ordenamiento territorial o esquema de ordenamiento territorial de que trata la Ley 388 de 1997.

(Compilado DECRETO 1170 de 2015)

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

Publíquese y cúmplase

Dado en Santa Fe de Bogotá, D.C., a 24 de julio de 1998

El Presidente de la República,

ERNESTO SAMPER PIZANO.

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

ANTONIO JOSÉ URDINOLA URIBE.

El Ministro de Desarrollo Económico,

CARLOS JULIO GAITÁN GONZÁLEZ.

NOTA: El presente Decreto aparece publicado en el Diario Oficial 43.349

---

Fecha y hora de creación: 2023-01-23 09:22:48