



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA GENERAL



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría General

Por favor al contestar cite este Nº
Fecha: 24-10-2013 07:01 PM Red: 3-2013-30010
Fólios: 8 Anexos:

MEMORANDO	
Código	2214200
Dependencia	
Para	Doctor DANIEL MEDINA GONZÁLEZ Dirección Distrital de Servicio al Ciudadano
De	DIRECTOR JURÍDICO DISTRITAL y SUBDIRECTORA DISTRITAL DE DOCTRINA Y ASUNTOS NORMATIVOS
Asunto	Su solicitud de concepto.

No. de radicación	Trámite	Actividad
3-2013-25706		

Respetado doctor Medina:

Esta Dirección recibió la solicitud del asunto en la que manifiesta que la Secretaría General a través de la Dirección Distrital de Servicio al Ciudadano está interesada en adquirir un inmueble para poner en funcionamiento un CADE.

Para el efecto solicita conceptuar sobre lo siguiente:

1. "¿Estamos obligados a solicitar al Instituto Agustín Codazzi el avalúo comercial y en su defecto acudir al avalúo por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, que se encuentre registrada en el Registro Nacional de Avaluadores?"
2. "¿Podemos solicitarlo a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y con base en éste adelantar válidamente la posible negociación de compraventa del inmueble?"

Previo a resolver se hará referencia a las disposiciones legales, reglamentarias y distritales que regulan el tema del avalúo de los inmuebles cuando quiera que sobre estos exista la pretensión de su adquisición por parte de las entidades públicas.

El artículo 322 de la Constitución Política establece que el régimen político, fiscal y administrativo de Bogotá, D.C., será el determinado por la Carta Fundamental, las leyes especiales que para el mismo se dicten y las disposiciones vigentes para los municipios.

En virtud de la autorización consagrada en el artículo 41 transitorio Superior, el Presidente de la República expidió el Decreto Ley 1421 de 1993 contentivo del régimen especial para el Distrito Capital, cuyo artículo 1° señala que este ente territorial goza de autonomía para la gestión de sus intereses, dentro de los límites de la Constitución y la ley.

Seguidamente, el artículo 2° ídem claramente determina que el Distrito Capital como entidad territorial está sujeto al régimen político, administrativo y fiscal que para él establece expresamente la Constitución,

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 381 30 00
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



BOGOTÁ
HUMANA



el Estatuto Orgánico de Bogotá, D.C. y las leyes especiales que para su organización y funcionamiento se dicten, y que en ausencia de las normas anteriores se somete a las disposiciones constitucionales y legales vigentes para los municipios.

Por su parte el artículo 3° *ibidem* estipula que dicho estatuto político, administrativo y fiscal, tiene por objeto dotar al Distrito Capital de los instrumentos que le permitan cumplir las funciones y prestar los servicios a su cargo; promover el desarrollo integral de su territorio; y contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes, disponiendo además que las disposiciones del citado estatuto prevalecen sobre las normas legales de carácter general vigentes para las demás entidades territoriales.

En relación con el tema de la adquisición de predios, el Decreto Ley 1421 de 1993 sólo hizo referencia a dicha materia en los artículos 156¹, 172² y 179³, los cuales hacen alusión a la sobretasa a la gasolina motor, el transporte masivo y las obras del plan vial 1993-1995.

Sobre la **adquisición** de inmuebles para el funcionamiento de entidades y organismos distritales, el Estatuto Orgánico de Bogotá, D.C., no previó ninguna disposición, pues lo que reguló es la autorización del Concejo Distrital para la **enajenación** de los bienes, asignándole la competencia al Alcalde Mayor en cuanto a la iniciativa en la presentación de los respectivos proyectos de Acuerdo encaminados a dicho fin, según se desprende del segundo inciso del artículo 13° *idem*.

De igual forma el artículo 144 *ibidem* previó que las normas del Estatuto General de Contratación Pública se aplicarán en el Distrito Capital y sus entidades descentralizadas, en todo aquello que no regule el Decreto Ley 1421 de 1993, señalando el párrafo de la misma disposición que las normas del mencionado Estatuto de Contratación regirán en el Distrito a partir de su promulgación.

En ese orden de ideas resulta claro que para Bogotá D.C., por expresa disposición del Decreto Ley 1421 de 1993, es aplicable el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública contenido en la Ley 80 de 1993 y sus modificatorias, al igual que los Decretos Reglamentarios expedidos por el Ejecutivo Nacional sobre la misma materia. Esto aunado que el artículo 1° de la citada Ley 80 de 1993 señaló que la misma disponía las reglas y principios que rigen los contratos de las entidades estatales, incluyendo en su artículo 2° al Distrito Capital dentro de la denominación de entidades estatales.

Es así como el literal e) del numeral 1° del artículo 24 *idem* previó la contratación directa para la adquisición de inmuebles, disposición que fue derogada por la Ley 1150 de 2007 y que introdujo modificaciones a la Ley 80 de 1993 y dictó disposiciones generales aplicables a toda contratación con recursos públicos.

- 1 **"ARTÍCULO.- 156. Sobretasa a la gasolina.** El Concejo podrá imponer una sobretasa al consumo de la gasolina motor hasta del 20% de su precio al público.
La sobretasa se destinará a la financiación de los estudios, diseños y obras que se requieran para organizar y mejorar la red vial y el servicio de transporte colectivo de pasajeros que se preste por cualquier medio o sistema. También se podrá destinar a la adquisición de los predios y equipos que demande el cumplimiento del citado objetivo."
- 2 **"ARTÍCULO.- 172. Transporte masivo.** El Gobierno distrital podrá celebrar el contrato o los contratos de concesión necesarios para dotar a la ciudad de un eficiente sistema de transporte masivo o de programas que conformen e integren dicho sistema. (...).
La adquisición de los predios que se requieran para la construcción y operación del sistema o programa que se contrate estará a cargo del concesionario. La administración podrá adquirirlos con cargo a los recursos del contratista y mediante el empleo de las prerrogativas que la ley concede a las entidades públicas. (...)"
- 3 **"ARTÍCULO.- 179. Adquisición de predios .** La adquisición de los predios que requiera la ejecución de las obras del Plan Vial 1993-1995 se hará de acuerdo con las disposiciones vigentes sobre la materia. (...)"





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA GENERAL

Así, el artículo 2° de la referida Ley 1150 de 2007 dispuso que la escogencia del contratista se efectuará con arreglo, entre otras modalidades de selección, a la de contratación directa, previendo el literal i) del numeral 4° ídem que dicha modalidad procederá para la adquisición de inmuebles.

El Presidente de la República expidió el Decreto 734 de 2012⁴, precisando en uno de sus considerandos “Que las Leyes 80 de 1993, 361 de 1997, 816 de 2003, 905 de 2004, 996 de 2005, 1150 de 2007, 1450 de 2011, 1474 de 2011 y 019 de 2012, entre otras, contienen reglas generales en materia de contratación pública que deben ser reglamentadas por el Gobierno Nacional en la órbita de su competencia” y disponiendo dentro de su objeto que el mismo “reglamenta las disposiciones legales contenidas en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, así como otras disposiciones legales aplicables a la contratación estatal.”

De lo anterior se deduce claramente la obligación del sometimiento del Distrito Capital al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y a sus decretos reglamentarios.

Para el caso en particular, el artículo 3.4.2.6.1 del Decreto Nacional 734 de 2012 dispuso lo siguiente:

“Artículo 3.4.2.6.1. Arrendamiento y adquisición de inmuebles. Sin perjuicio de lo dispuesto en las leyes de reforma urbana y reforma agraria, las entidades estatales podrán adquirir, previas las autorizaciones a que haya lugar, bienes inmuebles mediante negociación directa.

Para efectos de la adquisición de inmuebles, las entidades estatales solicitarán un avalúo comercial que servirá como base de la negociación. Dicho avalúo podrá ser adelantado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, que se encuentre registrada en el Registro Nacional de Avaluadores.

De igual manera, la entidad pública adquirente deberá contar con un estudio previo, que contemple diferentes alternativas en el sector del municipio de que se trate, en el evento que en el mismo se encuentren inmuebles de similares características, caso en el cual deberán ser comparadas para elegir la de menor costo de acuerdo a las características técnicas requeridas.

En relación con el contrato de arrendamiento, la entidad podrá contratar tomando como única consideración las condiciones del mercado, sin que se requiera obtener previamente varias ofertas. Del análisis que haga la entidad a efecto de establecer las condiciones de mercado, se dejará constancia escrita en el respectivo expediente de la contratación.

De la misma manera, para este tipo de contratos no será obligatoria la exigencia de garantías de conformidad con lo establecido en el presente decreto.

Parágrafo. *Se entiende que la causal a que se refiere el literal i) del numeral 4 del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, comprende la posibilidad para la entidad estatal de hacerse parte de proyectos inmobiliarios, prescindiendo del avalúo a que se refiere el presente artículo, debiendo en todo caso adquirir el inmueble en condiciones de mercado.” (Subrayado fuera del texto).*

⁴ Por el cual se reglamenta el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y se dictan otras disposiciones.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA GENERAL

No obstante, el citado Decreto Nacional 734 de 2012 fue derogado por el Decreto 1510 de julio 17 de 2013, normativa última vigente a partir del 15 de agosto del mismo año por disposición expresa del artículo 161, el cual estableció en su artículo 82 en relación con la adquisición de inmuebles, lo siguiente:

“Artículo 82. Adquisición de bienes inmuebles. Las entidades estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. *Avaluar con una institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la entidad estatal.*
2. *Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de adquisición, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.*
3. *La entidad estatal puede hacer parte de un proyecto inmobiliario para adquirir el bien inmueble que satisfaga la necesidad que ha identificado, caso en el cual no requiere el avalúo de que trata el numeral 1 anterior.”*

Sin embargo el artículo 162 ídem previó un régimen de transición consagrando: *“Aquellas Entidades Estatales que, por razones operativas derivadas de la necesidad de ajustar sus procedimientos internos de contratación a la nueva reglamentación, consideren necesario continuar aplicando las disposiciones del Decreto número 734 de 2012 pueden hacerlo para todos sus Procesos de Contratación durante el periodo de transición que se extiende hasta el 31 de diciembre de 2013.*

Para el efecto, las Entidades Estatales deben expedir a más tardar el 15 de agosto de 2013 un acto administrativo de carácter general en el cual manifiesten que se acogen a dicho periodo de transición, el cual debe ser publicado en el Secop.”

En esa dirección, la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., mediante la Resolución 414 del 12 de agosto de 2013 decidió *“Acoger el período de transición contemplado en el numeral 2 del artículo 162 del Decreto Número 1510 de 17 de julio de 2013, con el fin de continuar aplicando las disposiciones del Decreto 734 de 2012 para todos los procesos de contratación hasta el 31 de diciembre de 2013 y realizar los ajustes a los procedimientos internos correspondientes a la actividad contractual de la entidad de acuerdo a la nueva normatividad.”*

Lo anterior significa que si el trámite de la adquisición de un inmueble para el funcionamiento de un CADE por parte de la Secretaría General, se realiza durante el año 2013, deberá darse cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 3.4.2.6.1. del Decreto Nacional 734 de 2012, el cual expresamente señala que las entidades estatales previas las autorizaciones a que haya lugar, podrán adquirir bienes inmuebles mediante negociación directa, para cuya adquisición *“solicitarán un avalúo comercial que servirá como base de la negociación. Dicho avalúo podrá ser adelantado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, que se encuentre registrada en el Registro Nacional de Avaluadores.”* (Subrayado fuera del texto).

Nótese que el mencionado artículo prevé que el avalúo comercial del inmueble podrá ser adelantado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado,

4 Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 381 30 00
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA GENERAL

siempre que esta última esté debidamente registrada en el Registro Nacional de Avaluadores, lo cual permite colegir que el avalúo se debe solicitar o al Instituto, o a la persona de derecho privado que cumpla con la condición de estar inscrita en el citado Registro, por así establecerlo expresamente el Decreto 734 de 2012, normativa que en materia contractual es de obligatoria aplicación para la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., durante el año 2013, por haberse acogido al régimen de transición consagrado en el artículo 162 del Decreto Nacional 1510 de 2013.

En el evento que el trámite para la adquisición del inmueble se realice durante el año 2014, la disposición aplicable es la consagrada en el artículo 82 del Decreto Nacional 1510 de 2013, que en relación con el avalúo del bien raíz dispone que podrá realizarse con *“una institución especializada”*, es decir, eliminó la obligatoriedad de adelantar el avalúo únicamente con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o con cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, que se encuentre registrada en el Registro Nacional de Avaluadores, lo cual permite inferir que el mismo podría ser efectuado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, atendiendo la función prevista en el literal e) del artículo 63 del Acuerdo Distrital 257 de 2006, consistente en: *“e. Elaborar avalúos comerciales a organismos o entidades distritales y a empresas del sector privado que lo soliciten.”*

Esto, considerando como se expuso en precedente, que al Distrito Capital de cuya estructura administrativa y más precisamente del sector central hace parte la Secretaría General, le es aplicable el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, debiendo cumplir estrictamente con lo señalado por el mismo y sus decretos reglamentarios, en particular, las modalidades de contratación establecidas.

En todo caso, como el Decreto Ley 1421 de 1993 no contiene disposiciones aplicables para la adquisición de inmuebles, resulta pertinente revisar las disposiciones legales aplicables a los municipios, conforme lo dispuesto por el artículo 2° ídem, a efecto de verificar la existencia de regulaciones sobre dicha materia.

El artículo 9 de la Ley 9 de 1989 establecía los instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles en desarrollo de los propósitos enunciados en el artículo 10 ídem, disposición última del siguiente tenor literal:

“Artículo 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 urbanos y suburbanos para destinarlos a los siguientes fines: (...)

g) Ejecución de proyectos de ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento y regulación de servicios públicos; (...).

i) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades a las cuales se refiere el artículo 11 de la presente Ley, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta;

j) Ejecución de obras públicas; (...).”

Al mismo tiempo, el artículo 11 ídem preceptuaba: *“La Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la*





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA GENERAL

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

Para los efectos de la presente Ley, son entidades públicas las enumeradas en el inciso anterior."

Los artículos 9 y 10 de la Ley 9 de 1989 fueron modificados por la Ley 388 de 1997, en cuyo artículo 58 previó lo siguiente:

"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 urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9 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 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;*

6

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 381 30 00
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA GENERAL

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."*

De igual forma el artículo 11 de la citada Ley 9 de 1989 fue modificado por el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, así:

"Artículo 59º.- 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."*

El artículo 13 de la referida Ley 9 de 1989 consagra que corresponde al representante legal de la entidad adquirente expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa, señalando que 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.

Sobre el punto, el artículo 15 ídem⁵ establece que 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, disposición última que fue derogada por el artículo 138 de la Ley 388 de 1997 y que preveía: *"En los municipios de Bogotá, Cali y Medellín, y en el departamento de Antioquia, las oficinas de catastro efectuarán los avalúos administrativos especiales de que trata el presente artículo, ateniéndose a los mismos criterios establecidos para los avalúos administrativos especiales que realiza el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi". En lo sucesivo, el Instituto podrá delegar la realización de tales avalúos en otras oficinas de catastro departamentales, intendenciales o municipales."*

Por otro lado, la Ley 388 de 1997 si bien determinó las entidades y/o personas encargadas de realizar los avalúos comerciales para la adquisición de los inmuebles por el procedimiento de enajenación voluntaria establecido en dicha legislación, la misma no contempló la realización de estos por parte de las oficinas de catastro de las entidades territoriales que determinaba el artículo 18 de la Ley 9 de 1989, por lo cual sólo podrán realizarlos el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o los peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto Ley 2150 de 1995, normativa que dispuso:

5 En relación con el artículo 15 de la Ley 9 de 1989, el artículo 198 de la Ley 136 de 1994 previó lo siguiente: *"Artículo 198o. Funciones del IGAC. Para los efectos del artículo 15 de la Ley 9a. de 1989, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, tendrá un plazo improrrogable de treinta (30) días calendario, contados desde la fecha de la radicación de la respectiva solicitud por parte del representante legal de la entidad territorial. El incumplimiento de esta norma por parte de los funcionarios del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, será causal de mala conducta."*

7

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 381 30 00
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



BOGOTÁ
HUMANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA GENERAL

“Artículo 27º.- Avalúo de bienes inmuebles. Los avalúos de bienes inmuebles que deban realizar las entidades públicas o que se realicen en actuaciones administrativas, podrán ser adelantados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, que se encuentre registrada y autorizada por la Lonja de Propiedad Raíz del lugar donde esté ubicado el bien para adelantar dichos avalúos.

Parágrafo.- Si la entidad pública escoge la opción privada, corresponderá a la Lonja determinar, en cada caso, la persona natural o jurídica que adelante el avalúo de bienes inmuebles.”

El artículo 61 de la Ley 388 de 1997 introdujo modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9 de 1989, disponiendo: “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.”

Con base en la autorización otorgada al Gobierno Nacional por el artículo 61 ídem, fue expedido el Decreto 1420 de 1998, señalando:

“(…) 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.”*

El artículo 3º ídem señaló: “Artículo 3o. 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.”

8 Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 381 30 00
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA GENERAL

El artículo 4° ibídem consagró: “La valoración comercial de los inmuebles podrá ser solicitada por las entidades que facultan las Leyes 9a. de 1989 y 388 de 1997 y por las demás que las modifiquen y los decretos que las desarrollen para realizar los eventos descritos en el artículo 1o. de este decreto.”

En igual sentido el artículo 12 ejusdem preceptuó:

“Artículo 12. La entidad o persona solicitante podrá solicitar la elaboración del avalúo a una de las siguientes entidades:

1. Las lonjas o lonja de propiedad raíz con domicilio en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados el o los inmuebles objeto de avalúo, la cual designará para el efecto uno de los peritos privados o evaluadores que se encuentren registrados y autorizados por ella.

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

Parágrafo. Dentro del término de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo contratado.”

En esta perspectiva debe tenerse en cuenta que el artículo 63 de la Ley 388 de 1997 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*”.

De modo que para efecto de la adquisición de un inmueble por la vía de la aplicación de las disposiciones de la Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997, la Dirección Distrital de Servicio al Ciudadano deberá evaluar detenidamente si se cumplen los presupuestos para la declaratoria de utilidad pública o interés social sobre el bien raíz que se pretende adquirir mediante enajenación directa o a través de la expropiación, de acuerdo con lo previsto en los artículos 58, 59, 61 y 63 de la citada Ley 388 de 1997, para lo cual de resultar procedente la aplicación de las disposiciones anotadas, deberá solicitarse el avalúo al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o a cualquier persona natural o jurídica de carácter privado que se encuentre registrada y autorizada por la Lonja de Propiedad Raíz del lugar donde esté ubicado el bien, para adelantar dichos avalúos, teniendo en cuenta además las previsiones del Decreto Nacional 1420 de 1998 y el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995.

Lo expuesto, por cuanto de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2° del Decreto Ley 1421 de 1993, el Distrito Capital en lo no contemplado por el Estatuto Orgánico de Bogotá, D.C., se somete a las disposiciones legales vigentes para los municipios.

Ahora bien, el Consejo de Estado ha considerado que en tratándose de **avalúos de inmuebles sujetos a expropiación**, el mismo puede ser realizado por las oficinas de catastro, tal y como se puede colegir de la lectura del siguiente extracto:

9

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 381 30 00
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA GENERAL

“PRIMER CARGO: Incompetencia del Municipio para realizar el avalúo del inmueble expropiado.

En el presente caso, se debate si la oficina de catastro del municipio de Medellín era competente para efectuar el avalúo, siendo una entidad adscrita al referido municipio.

Sobre este aspecto se aduce en la demanda que el a quo incurrió en error al fundamentarse en la Ley 9 de 1989 y, dejar de aplicar la Ley 388 de 1997, el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 762 de 1998.

La ley 9 en su artículo 15 disponía: (...).

“El precio máximo de adquisición será el fijado por el INSTITUTO GEOGRÁFICO 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 de pago del precio serán las previstas en el artículo 29” (las subrayas son ajenas al texto).

El artículo 18 de la misma Ley, señalaba:

“Con el objeto de evitar un enriquecimiento sin causa, el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI o la entidad que cumpla sus funciones no tendrán en cuenta, al hacer los avalúos administrativos especiales de que trata la presente ley, aquellas acciones o intenciones manifiestas y recientes del Estado que sean susceptibles de producir una valorización evidente de los bienes evaluados(...).

En los Municipios de Bogotá, Cali y Medellín, y en el Departamento de Antioquia, las oficinas de Catastro efectuarán los avalúos administrativos especiales de que trata el presente artículo, ateniéndose a los mismos criterios establecidos para los avalúos administrativos especiales que realiza el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI. En lo sucesivo, el Instituto podrá delegar la realización de tales avalúos en otras oficinas de Catastro departamentales, intendenciales o municipales” (las subrayas son ajenas al texto).

El artículo 138 de la Ley 388 de 1997 sustituyó el artículo 15 y derogó expresamente el artículo 18 antes transcrito⁶.

Es así como el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, introduce modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria y, particularmente, faculta, además del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o a la entidad que cumpla sus funciones, a peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones

⁶ El artículo 138 señala: “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 9ª de 1989:

incisos 2º, 3º y 4º del artículo 13; incisos 2º y 3º del artículo 21; incisos 5º y 6º del artículo 25; inciso 2º del artículo 39, y los artículos 1º, 2º, 3º, 18, 19, 27, 31, 35, 40, 41, 42, 44, 47, 63, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 106, 107, 108, 109, 110 y 111.

2. Sustituyen expresamente las disposiciones contenidas en los siguientes artículos de la Ley 9ª de 1989:

Inciso 1º del artículo 15, incisos 2º y 4º del artículo 32, inciso 3º del artículo 78, y los artículos 4º, 10, 11, 12, 52, 57 y 66 (...)” (negrillas fuera del texto).





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA GENERAL

correspondientes, para efectos de efectuar los avalúos comerciales a los inmuebles que se adquieran o expropian. El citado artículo dispone:

“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. (...).”

De la norma transcrita se deducen dos cambios fundamentales, en primer término se incluyó a los peritos privados inscritos en la lonja propiedad para efectuar avalúos comerciales administrativos y, en segundo lugar, suprimió las exclusivas facultades que tenían las oficinas de Catastro del Distrito de Bogotá, los municipios de Cali y Medellín, y el Departamento de Antioquia, para que efectuarán los avalúos administrativos especiales, según el artículo 18 de la Ley 9 de 1989, expresamente derogado.

De manera que el a quo cometió un error en haberse fundamentado en una Ley derogada. No obstante, esta Sección mediante Sentencia de 14 de mayo 2009, en uno de sus apartes expuso:

“(...) Observa esta Corporación que si bien en el avalúo elaborado por la Subsecretaría de Catastro Municipal, obrante a folios 66 a 74 del cuaderno principal... cabrían exactamente las mismas críticas...

No obstante lo anterior, al haberse incorporado dicho valor en el texto de los actos administrativos demandados, debe entenderse que el mismo se encuentra amparado por la misma presunción de legalidad y de certeza que se predica de las decisiones de la administración, lo cual admite desde luego prueba en contrario. En tales circunstancias, el actor tiene la carga de demostrar en el proceso que el avalúo oficial es equivocado, demostrando precisamente su incorrección.

(...) La Sala considera, al amparo de la sana crítica, que el actor no logró desvirtuar en el proceso la corrección del justiprecio preparado por la Subdirección de Catastro de Medellín”⁷ (las subrayas son ajenas al texto).

Como puede observarse, el aparte transcrito de la sentencia, permite determinar en el caso sub examine, que la Oficina de Catastro del Municipio de Medellín es competente para realizar avalúos comerciales en materia de expropiación administrativa.

7 Sentencia de 14 de mayo 2009. Radicación número: 2005-03509. Consejero Ponente: Rafael E. Ostau De Lafont Pianeta. Actor: Walter de Jesus Osorio Ciro.

11

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 381 30 00
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



BOGOTÁ
HUMANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA GENERAL

Aunado a lo anterior, se tiene que al indicar el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que los avalúos podrán hacerlo también la entidad que cumpla las funciones del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, a juicio de la Sala, faculta a las oficinas de catastro para realizar tales avalúos, ya que tanto el Instituto como dichas oficinas cumplen funciones de peritaje para efectos del impuesto predial, en otras palabras, es válido que la oficina de catastro del municipio de Medellín, haya hecho el avalúo comercial del inmueble objeto de expropiación.

De manera que es perfectamente viable, a la luz de la Ley 388 de 1997, que en la vía gubernativa, se realicen avalúos comerciales por entidades adscritas a los municipios, cuestión que es corroborada mediante sentencia también proferida por esta Sección de 14 de mayo de 2009.

Al respecto, la aludida providencia, señala:

"(...) es preciso recordar que una vez agotada la vía gubernativa y después de dictado el auto admisorio de la demanda en el proceso especial de nulidad y restablecimiento del derecho regulado por los artículos 68 y 71 de la Ley 388 de 1997, el ente público que ejerció la potestas expropriandi, pierde por completo la competencia para pronunciarse sobre el valor de la indemnización, correspondiendo a partir de ese momento al Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentra ubicado el inmueble expropiado, en primera instancia, adoptar la decisión de mérito que corresponda para dirimir la controversia surgida entre la administración y el administrado en torno al precio reconocido y pagado en sede administrativa(...)"⁸ (subrayas ajenas al texto).

Así las cosas, este cargo no tiene vocación de prosperar, pues aunque el a quo se equivoca en el fundamento legal, no es suficiente para declarar la nulidad, ya que de todas maneras la nueva disposición antes citada, amplía a las oficinas de catastro de los municipios la facultad para efectuar avalúos comerciales de inmuebles sujetos a expropiación en la vía gubernativa."⁹

Adicionalmente a la providencia del Consejo de Estado antes reseñada, la misma Corporación ha considerado frente a la realización de los avalúos de los inmuebles por parte de las entidades públicas lo siguiente:

- Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Tercera, C.P. María Elena Giraldo Gomez, sentencia del 24 de agosto de 2000, radicación No. 12850.

"2. Ahora, en la época en que fue celebrado el contrato, día 6 de agosto de 1994, regía la ley 80 de 1993 según la cual son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere la misma ley, "previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad" así como los que a título "enunciativo" define el artículo 32.

3. En el derecho privado está regulado el contrato de compraventa de bienes inmuebles (arts. 1.857 y ss. Código Civil).

⁸ Sentencia de 14 de mayo de 2009. Expediente núm. 2005-91365, Consejero Ponente Doctor Rafael E. Ostau de Lafont Pianeta.

⁹ Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, C.P. Marco Antonio Velilla Moreno, Sentencia del 10 de marzo de 2011, radicación No. 05001-23-31-000-2004-03941-01.



Cuando es una entidad de derecho público la que celebra ese negocio jurídico debe tenerse en cuenta que podrá solicitar el avalúo del bien inmueble al Instituto Agustín Codazzi.

Para ese efecto el ordenamiento jurídico otorgó a ese Instituto, entre otras facultades administrativas, las de avaluar los bienes inmuebles de interés para el Estado.”

- Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, C.P. Rafael E. Ostau De Lafont Pianeta, sentencia del 14 de mayo de 2009, radicación No. 05001-23-31-000-2005-03509-01.

“Como bien se puede observar, los dispositivos legales que se acaban de indicar, permiten a los propietarios afectados demandar ante la justicia administrativa el pago de los daños derivados de una expropiación por vía administrativa, cuando quiera que el precio indemnizatorio reconocido por la administración a título de indemnización no alcance a proporcionar una reparación justa y plena, esto es, cuando la suma decretada no sea suficiente para cubrir el valor comercial del inmueble y los demás daños irrogados (Ablatio dominii), con lo cual se quiere evitar una ruptura del principio de igualdad frente a las cargas públicas. (...).

Tal como quedó consignado en las páginas anteriores, al impugnar la decisión dictada por el Tribunal Administrativo de Antioquia, los apelantes fundaron su desacuerdo en la valoración que se hizo del dictamen pericial practicado en el proceso, tanto en relación con el precio comercial del inmueble, como con el monto de las demás indemnizaciones accesorias.

En lo que atañe al valor del bien expropiado, el apoderado del Municipio de Medellín descalifica el dictamen rendido en el proceso, señalando que mientras el avalúo preparado por la Subsecretaría de Catastro Municipal, se elaboró dando estricta aplicación a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, en el Decreto 1420 de 1998 y en la Resolución 762 de 1998 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la experticia que sirvió de sustento al fallo apelado, se estructuró a partir de un juicio de valor totalmente desprovisto de argumentos técnicos y sin ningún sustento probatorio.

Antes de entrar a analizar las glosas propuestas por el apoderado del Municipio de Medellín, es necesario exponer algunas acotaciones relacionadas con el avalúo oficial que sirvió de fundamento para la determinación del monto de la indemnización expropiatoria, para entrar a abordar posteriormente el análisis de los avalúos realizados (...).

No obstante lo anterior, al haberse incorporado dicho valor en el texto de los actos administrativos demandados, debe entenderse que el mismo se encuentra amparado por la misma presunción de legalidad y de certeza que se predica de las decisiones de la administración, lo cual admite desde luego prueba en contrario. En tales circunstancias, el actor tiene la carga de demostrar en el proceso que el avalúo oficial es equivocado, demostrando precisamente su incorrección. (...)

Teniendo cuenta las falencias que quedan expuestas y ante la imposibilidad de dar plena credibilidad a la prueba pericial practicada en el proceso en relación con el justiprecio del inmueble expropiado, la Sala considera, al amparo de la sana crítica, que el actor no logró

desvirtuar en el proceso la corrección del justiprecio preparado por la Subdirección de Catastro de Medellín. Por esa misma razón ha de concluirse que el actor tampoco logró desvirtuar la presunción de legalidad que cobija los actos administrativos demandados que acogieron ese justiprecio, pues al no obrar en el expediente ningún medio de prueba que permita demostrar que el avalúo fijado por la administración fuese incorrecto, no hay ninguna razón para decretar la nulidad parcial deprecada por el actor en lo relativo al precio indemnizatorio. (...)

El actor tenía la carga de demostrar la incorrección del avalúo oficial y acreditar la corrección del justiprecio presentado por quien actuó como perito en el curso de la primera instancia, cometido que no se logró en el asunto sub examine.”

- Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, C.P. (E) Maria Claudia Rojas Lasso, sentencia del 16 de septiembre de 2010, radicación No. 76001-23-31-000-1999-00898-01.

“De lo anterior se colige sin dificultad que el avalúo lo podía ejercer el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o los peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, como lo dispuso el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, denominado Estatuto Antitrámites, que así lo estableció para los avalúos de bienes inmuebles que deban realizar las entidades públicas o que se realicen en actuaciones administrativas; luego no es cierto, como lo afirma el actor, que primero se debería acudir al IGAC y sólo ante su omisión se podía acudir al avalúo de una persona del sector privado. (...).”

- Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Cuarta, C.P. Hugo Fernando Bastidas Bárcenas, sentencia del 16 de septiembre de 2010, radicación No. 25000-23-27-000-2005-01026-01(16691).

“El artículo 27 del Decreto 2150 de 1995 dispone que los avalúos de bienes inmuebles que deban realizar las entidades públicas o que se realicen en actuaciones administrativas podrán ser practicados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, registrada y autorizada por la Lonja de Propiedad Raíz del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble, para adelantar dichos avalúos.¹⁰

El Decreto 1420 de 1998, que reglamentó el artículo 27 del Decreto 2150, señaló los procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos destinados a determinar el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de unos eventos. Al efecto, el artículo 1º dispone: (...)

“Artículo 1º.- 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

10 Artículo 27º.- Avalúo de bienes inmuebles. Los avalúos de bienes inmuebles que deban realizar las entidades públicas o que se realicen en actuaciones administrativas, podrán ser adelantados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, que se encuentre registrada y autorizada por la Lonja de Propiedad Raíz del lugar donde esté ubicado el bien para adelantar dichos avalúos.

Parágrafo.- Si la entidad pública escoge la opción privada, corresponderá a la Lonja determinar, en cada caso, la persona natural o jurídica que adelante el avalúo de bienes inmuebles.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA GENERAL

determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes eventos, entre otros:

Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa

Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria

Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial

Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa

Determinación del efecto de plusvalía

Determinación del monto de la compensación en tratamiento de conservación

Pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del precio objeto de la misma.

Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el artículo 37 de la Ley 9 de 1989.”

La norma citada, a manera enunciativa, señala los casos en que se aplican las disposiciones contenidas en el Decreto 1420, pero no restringe su aplicación a otros casos, a menos que exista norma especial para su regulación.

El artículo 9º del Decreto 1420, por su parte, define las Lonjas de Propiedad Raíz como aquellas asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles.

La Corte Constitucional, con ocasión de la demanda que se formuló contra el artículo 27 del Decreto 2150 de 1995 y el artículo 79 de la Ley 223 de 1995, precisó que la referencia normativa a las “Lonjas de Propiedad Raíz”, “(...) no puede entenderse hecha con nombre propio a las actualmente existentes sino al género de (...) asociaciones y colegios que agrupen a profesionales dedicados a ese ramo. [Avalúos]”

De acuerdo con el artículo 10º del mismo decreto¹¹, las Lonjas de Propiedad Raíz o colegios o asociaciones que agrupen a profesionales dedicados al ramo de avalúos deben elaborar un sistema de registro y acreditación de los evaluadores afiliados.

El artículo 12 a su vez dispone que cuando se solicite la elaboración de un avalúo a las lonjas o Lonja de Propiedad Raíz del sitio donde se encuentre ubicado el bien, éstas designarán para el efecto a uno de los peritos privados que se encuentren registrados y autorizados por ella o, en su defecto, podrán solicitarlo directamente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

¹¹ **Artículo 10º.-** 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.

15

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 381 30 00
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



BOGOTÁ
HUMANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA GENERAL

En ese contexto, de acuerdo con la doctrina judicial de la Corte Constitucional a que se hizo referencia anteriormente, y de conformidad con el Decreto 1420 de 1998, se debe entender que cuando el artículo 90 hace referencia a avalúos técnicos autorizados por la Lonja de Propiedad Raíz o por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, debe entenderse que son valuaciones hechas por peritos idóneos en la materia y que se encuentran autorizados por una asociación o colegio que agrupa profesionales dedicados a dicho ramo o, en su defecto, por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

En el caso in examine, la parte actora consideró que los avalúos técnicos que fueron suscritos por peritos inscritos ante el Registro Nacional de Avaluadores y ante la Sociedad Colombiana de Avaluadores son suficientes para acreditar un menor precio de enajenación de los inmuebles relacionados anteriormente.

Sin embargo, para la Sala no es suficiente con que se afirme que los peritos se encuentran inscritos ante alguna de esas dos entidades, sino que además es necesario que se pruebe que dichos peritos han sido autorizados por alguna asociación o lonja de propiedad raíz que haga parte de dichas entidades.”

- Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Tercera - Subsección “C”, C.P. Jaime Orlando Santofimio Gamboa, sentencia del 29 de febrero de 2012, radicación No. 54001-23-31-000-1999-00004-01(21314).

“Finalmente, el artículo 27 del Decreto 2150 de 1995, que reguló, modificó y suprimió trámites en la administración pública, previó que el avalúo que se viene mencionando podía ser hecho por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, que se encontrara registrada y autorizada por la Lonja de Propiedad Raíz del lugar donde estuviera ubicado el bien.

Luego es ostensible que, de acuerdo con los preceptos que se acaban de mencionar, a la promesa que dio origen a este debate ha debido acompañarse no sólo un folio de matrícula inmobiliaria actualizado sino también el avalúo realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o por quien estuviera autorizado para ello, pues imperativamente esa experticia se erige como el precio base de la negociación.”

RESPUESTAS:

Teniendo en cuenta que en la solicitud de concepto sólo se indica que la Secretaría General a través de la Dirección Distrital de Servicio al Ciudadano está interesada en adquirir un inmueble para poner en funcionamiento un CADE, sin precisar la realización de algún análisis o evaluación de la procedencia de alguna de las causales de declaratoria de expropiación por vía administrativa, o si se pretende realizar la contratación directa a la luz de las disposiciones del Estatuto General de Contratación Pública, las respuestas se emiten de manera general en los siguientes términos:

1. “¿Estamos obligados a solicitar al Instituto Agustín Codazzi el avalúo comercial y en su defecto acudir al avalúo por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, que se encuentre registrada en el Registro Nacional de Avaluadores?”

16

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 381 30 00
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



BOGOTÁ
HUMANA



En el evento que se den los presupuestos de las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, procediendo al decreto de la expropiación del inmueble con base en las disposiciones de dichas legislaciones, y considerando la Sentencia del 10 de marzo de 2011 proferida por el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, radicación No. 05001-23-31-000-2004-03941-01, el avalúo del inmueble podrá ser realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado que se encuentre registrada en el Registro Nacional de Avaluadores, o por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

En el evento que no resulten aplicables las disposiciones de la Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997, sino que se opte por la modalidad de contratación directa para la adquisición del inmueble, según lo previsto por el Estatuto General de Contratación Pública, se presentan las siguientes situaciones:

- Si el trámite se realiza durante el año 2013, deberá darse cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 3.4.2.6.1. del Decreto Nacional 734 de 2012, que expresamente autoriza a las entidades estatales para adquirir bienes inmuebles mediante negociación directa, para cuya adquisición solicitarán un avalúo comercial que servirá como base de la negociación, avalúo que en todo caso podrá ser adelantado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, que se encuentre registrada en el Registro Nacional de Avaluadores.
- Si el trámite para la adquisición del inmueble se realiza durante el año 2014, de acuerdo con lo estipulado por el artículo 82 del Decreto Nacional 1510 de 2013¹², el avalúo podrá realizarse con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o con cualquier persona natural o jurídica de carácter privado que se encuentre registrada en el Registro Nacional de Avaluadores, o por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

2. “¿Podemos solicitarlo a la Unidad Administrativo Especial de Catastro Distrital y con base en éste adelantar válidamente la posible negociación de compraventa del inmueble?”

Nos remitimos a la respuesta anterior.

Atentamente,

FERNANDO PARDO FLÓREZ

c.c. N.A.

Anexos: N.A.

Proyectó: Duvan Sandoval Rodríguez
Revisó: María Fernanda Bermeo Fajardo

MARÍA FERNANDA BERMEO FAJARDO

12 “Artículo 82. Adquisición de bienes inmuebles. Las entidades estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Avaluar con una institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la entidad estatal. (...)

