



INSTRUCTIVO DE NEGOCIACIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS


CODIGO:200-30.4-06

REVISIÓN: 01

FECHA: 27/09/2017

1. **OBJETIVO:** Proporcionar una herramienta metodológica para orientar los procesos relacionados con la compra de bienes inmuebles para fines ambientales y de saneamiento básico.
2. **ALCANCE:** Inicia desde la recopilación de la información, estudio de títulos e identificación de riesgos en el proceso de negociación frente al saneamiento jurídico y catastral del predio.
3. **DEFINICIONES:** Para el presente manual, serán aplicables las siguientes definiciones :
 - ❖ **Área Remanente:** Se refiere a aquella área de un Predio que, de ser considerada como un Área Sobrante, quedaría afectada en cuanto a su funcionalidad y a su potencial desarrollo, por efectos de lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial y demás normatividad aplicable.
 - ❖ **Área Requerida:** Es la parte del Predio (parcial o total) que se necesita para la adquisición, la cual será determinada a partir de los Estudios y que realizara a través del procedimiento establecido en la normatividad legal vigente
 - ❖ **Área Sobrante:** Se refiere a la porción de un Predio no quiere ser adquirida como parte de la Gestión Predial.
 - ❖ **Ficha Predial:** Es el documento en el que se registra la información técnica y jurídica del Predio, identificando plenamente, entre otros, el propietario, el área objeto de adquisición para el Proyecto y los linderos de la misma, con todas sus construcciones, construcciones anexas, cultivos y especies vegetales.
 - ❖ **Gestión Predial:** Es el proceso conducente a obtener la titularidad y disponibilidad del predio a favor del Departamento de Cundinamarca.
 - ❖ **Negociación Directa:** Es el procedimiento mediante el cual los operadores solicitante e interconectante acuerdan mutuamente las condiciones y términos del contrato de acceso, uso e interconexión, ciñéndose a las condiciones requeridas para tal negociación en la Ley y la presente Resolución
 - ❖ **Expropiación:** Es una institución de Derecho Público, constitucional y administrativo, que consiste en la transferencia coactiva de la propiedad privada desde su titular al Estado, mediante indemnización: concretamente, a un ente de la Administración Pública dotado de patrimonio propio. Puede expropiarse un bien para que este sea explotado por el Estado o por un tercero.

La expropiación posee dos notas características: primera, es una transferencia de carácter coactivo, lo que hace de ella una institución característica del Derecho Público que no puede ser asimilada a la compraventa prevista en el derecho privado; segunda, el expropiado tiene derecho a recibir a cambio una indemnización equivalente al valor económico del objeto expropiado, lo que la diferencia de la confiscación

	INSTRUCTIVO DE NEGOCIACIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS	CODIGO:200-30.4-06
		REVISIÓN: 01
		FECHA: 27/09/2017

4. **RESPONSABLE:** El responsable de la aplicación del presente instructivo es quien lleve a cabo la función jurídica dentro del área de Gestión Predial.

5. **CONDICIONES GENERALES:**

Competencia del personal: Abogado Titulado con experiencia en estudios de títulos

6. **DESARROLLO :**

ETAPA 1: DOCUMENTAL:

Reunión de los elementos para la negociación. Para adelantar los programas de adquisición de predios, la entidad contratante realiza el pre- selección de los predios conforme al cumplimiento del lleno de los requisitos tanto ambientales, como jurídicos y catastrales ambiental y el aporte de los siguientes documentos:

- Avalúo Comercial
- Planchas Catastrales
- Certificado de Libertad vigente
- Certificado Catastral Especial
- Estudio de títulos
- Paz y salvo impuesto Predial
- Informe Técnico de la Corporación Ambiental
- Certificación de uso de suelo

ETAPA 2: METODOLOGIA:

La adquisición de inmuebles urbanos ó rurales para EL Departamento de Cundinamarca, puede realizarse a través de los siguientes mecanismos legales:

1. NEGOCIACIÓN DIRECTA.
2. EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA.
3. EXPROPIACIÓN JUDICIAL.

1. **NEGOCIACION DIRECTA:**

El procedimiento de adquisición de bienes inmuebles por negociación directa, se realiza mediante el acuerdo voluntario entre la entidad y el propietario. De conformidad con la Ley 99 de 1993, esta modalidad de adquisición se rige por diferentes normas así:



INSTRUCTIVO DE NEGOCIACIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS

CODIGO:200-30.4-06

REVISIÓN: 01

FECHA: 27/09/2017

-Las normas de reforma agraria si el inmueble es rural.

-Las normas de reforma urbana si el inmueble es urbano.

El procedimiento para la adquisición de bienes inmuebles por negociación directa es el siguiente:

- a. Ofrecimiento.
 - b. Inspección del predio, concepto técnico, análisis comparativo.
 - c. Análisis y estudio de la situación jurídica.
 - d. Avalúo.
 - e. Oferta formal de compraventa al propietario.
 - f. Recepción de la respuesta del propietario.
- A. **OFRECIMIENTO:** En el procedimiento de adquisición de inmuebles por negociación voluntaria, la oferta de negocio puede presentarse en dos modalidades: **a)** Cuando el propietario realiza el ofrecimiento de venta a la Entidad. El ofrecimiento del propietario inscrito siempre debe constar por escrito y ser radicado en el Centro de Administración de Documentos de cualquier sede de la Corporación; puede ó no estar acompañado de los documentos relativos al inmueble tales como certificado de registro, títulos de adquisición; ficha predial; planos; paz y salvos de impuesto predial; etc. La oferta de venta, debe ser analizada por Equipo de Gestión Predial, bajo los parámetros de disponibilidad presupuestal, importancia estratégica del predio para el abastecimiento de aguas ó como área de reserva ó para el ó para la ejecución de obras públicas destinadas a la protección y manejo del medio ambiente y los recursos naturales renovables. Si el Equipo de Adquisición y Administración de Inmuebles, recomienda continuar el trámite, se debe comunicar tal decisión al oferente, mediante un escrito radicado, indicándole el procedimiento a seguir. Así mismo, si la decisión del Equipo es desfavorable, se debe dar respuesta escrita al
- B. oferente, aduciendo las razones por las cuales se rechaza la oferta. **B)** Cuando la Entidad hace el ofrecimiento de compra al propietario inscrito. La Corporación por iniciativa propia sustentado en el concepto de las áreas de importancia estratégica (AIE) ó de identificación y delimitación de las áreas de importancia estratégica para la conservación de los recursos, ó la dependencia que se ocupe de la ejecución de obras públicas destinadas a la protección y manejo del medio ambiente y los recursos naturales renovables ó en el concepto de la Subdirección Administrativa y Financiera, puede realizar un ofrecimiento escrito de compra al



INSTRUCTIVO DE NEGOCIACIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS

CODIGO:200-30.4-06

REVISIÓN: 01

FECHA: 27/09/2017

propietario. Previo al ofrecimiento escrito de compra, la Corporación debe realizar los siguientes trámites:

- Los estudios técnicos, jurídicos y económicos previos
- El concepto de viabilidad
- El acto administrativo motivado de justificación de la adquisición por motivos de utilidad pública.
- En los eventos en que la entidad determine que es urgente la adquisición de ese inmueble específico, deberá solicitar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente, la inscripción del acto administrativo que declare de utilidad pública el inmueble en el respectivo Folio de Matrícula Inmobiliaria. En los demás casos, no es obligatorio para la Entidad solicitar dicha inscripción.

C. INSPECCIÓN DEL PREDIO Y CONCEPTO TÉCNICO

Un profesional Idóneo de la entidad contratante o a quien se delegue debe realizar una inspección del inmueble que se pretende adquirir, para analizar, evaluar, calificar y verificar sobre el terreno los siguientes aspectos:


1. Aspectos verificables en la inspección del predio:

- Nombre del predio.
- Ubicación y población vecina.
- Indagación sobre el nombre del propietario y de las personas que ejercen la posesión ó tenencia del inmueble.
- Los linderos y colindancias.
- El área estimada del inmueble.
- Diversidad y endemismo de flora y fauna.
- La existencia de sistemas de conducción y tratamiento de aguas.
- Demás servidumbres, limitaciones y gravámenes.

Aspectos evaluables:

- Importancia ecológica y valor económico
- Sistemas de tratamiento y conducción de aguas.
- Identificación de zonas de recarga hídrica.
- Grado de diversidad.
- La incidencia de la compra en términos de cantidad y calidad del agua.
- La población beneficiada.

Aspectos calificables:

	INSTRUCTIVO DE NEGOCIACIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS	CODIGO:200-30.4-06
		REVISIÓN: 01
		FECHA: 27/09/2017

- Área del predio.
- Índice de Escasez y Vulnerabilidad Hídrica.
- Presencia de áreas protegidas.
- Vecindad a otro predio. Cumplimiento de la norma.
- Densidad poblacional de la cuenca en general.
- Índice de oportunidad, diversidad y endemismo de flora y fauna.
- Uso actual del suelo.

D. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN JURÍDICA. ESTUDIO DE TÍTULOS

El asesor jurídico del área de Gestion Predial debe realizar el estudio de la situación jurídica del predio, con fundamento en el Certificado de Registro expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva y en los títulos de tradición del dominio y otros documentos constitutivos de gravámenes, limitaciones al dominio y medidas cautelares. Se hará el estudio de títulos conforme al instructivo para tal fin.


d. AVALUO:

El precio base para la negociación del inmueble debe ser fijado por un avalúo comercial. En el evento de compra directa. La solicitud de avalúo debe hacerse por escrito radicado, en el cual se identifique el inmueble objeto de avalúo por su dirección y descripción de linderos y acompañado de los documentos que exijan las normas vigentes tales como: Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, y de las construcciones o mejoras del inmueble motivo de avalúo. Copia del título de adquisición. Para compras a través de sub-proyectos, el Ente Municipal puede aportar el estudio de avalúo, el cual, debe sujetarse a las normas vigentes. El avalúo debe ser analizado mediante escrito radicado, en sus aspectos técnicos, económicos y jurídicos, cotejándolo con la información técnica, el levantamiento topográfico y el estudio de la situación jurídica del inmueble.

E. OFERTA FORMAL DE COMPRAVENTA AL PROPIETARIO:

Completados los estudios técnicos, económicos y legales y una vez aprobados por parte del Comité de Contratación, los términos de la negociación, la entidad debe realizar la oferta de compra al propietario, mediante un documento escrito y radicado, que se debe entregar personalmente o enviar por correo certificado. El ofrecimiento de compra debe contener:

- La identificación del inmueble que se pretende adquirir y el área total

	INSTRUCTIVO DE NEGOCIACIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS	CODIGO:200-30.4-06
		REVISIÓN: 01
		FECHA: 27/09/2017

- El valor de compra que ofrece la entidad y la forma de pago
- El lugar y fecha probable de otorgamiento de la escritura pública de compraventa
- La fecha y forma de entrega material del inmueble.

F. **RECEPCIÓN DE LA RESPUESTA DEL PROPIETARIO:** El propietario debe pronunciarse sobre las condiciones de la negociación, ofertadas por la entidad, mediante un documento escrito que debe ser radicado.

2. **EXPROPIACIÓN :**

La expropiación de manera general se presenta cuando el propietario rechaza cualquier intento de negociación, guarda silencio sobre la oferta o no accede a firmar el contrato de promesa de compraventa ó la Escritura Pública de compraventa. En estos eventos, la Corporación atendiendo a los motivos de utilidad pública o interés social que prevalecen sobre los intereses particulares, puede adelantar la expropiación con base en la normatividad vigente.

Clases de expropiación:

- **EXPROPIACIÓN JUDICIAL:** En la expropiación ordinaria, la orden de transferir el dominio a favor de la Corporación y la posesión material del bien, se hace efectiva a través de un proceso judicial. En este procedimiento, el Juez mediante sentencia, decreta la expropiación y fija el valor del inmueble expropiado previo avalúo; separadamente determina la indemnización en favor de los interesados si a ello hubiere lugar. En consideración a si el inmueble es rural ó es urbano, la expropiación ordinaria se rige por dos procedimientos, así:
 - La expropiación ordinaria de bienes inmuebles urbanos cuyo procedimiento está contenido en las normas del Código de Procedimiento Civil en los artículos 75 a 79 y 451 a 459.
 - La expropiación ordinaria de bienes inmuebles rurales, que se rige por las normas de la Ley 160 de 1994 y las que la adicionan o reforman (artículo 33 y siguientes) y el procedimiento del Código Contencioso Administrativo (artículos artículos 132 y 137 y siguientes). Ejecutoriada la sentencia que decreta la expropiación y registrada con el acto de entrega, se pre-constituye el título traslativo de dominio en beneficio de la Corporación. Trámite Precedente a la expropiación ordinaria:
 - El trámite de la expropiación ordinaria está precedido de los siguientes pasos:



INSTRUCTIVO DE NEGOCIACIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS

CODIGO:200-30.4-06

REVISIÓN: 01

FECHA: 27/09/2017

- a) Etapa de negociación directa: En la cual la Corporación manifiesta su voluntad de obtener el bien con destino a satisfacer los motivos de utilidad pública e interés social.
- b) Orden de expropiación: La entidad, en el evento en que no se llegue a un acuerdo con el propietario para la adquisición del bien en forma voluntaria ó directa, debe producir un Acto formal, en el cual ordene la expropiación
- c) Recursos en vía gubernativa y acciones Contenciosas: Contra los actos proferidos por la entidad en el trámite de expropiación, proceden los recursos de la vía gubernativa, que permiten al particular controvertir la legalidad de los actos. Así mismo, proceden las acciones contenciosas administrativas, contra la resolución que ordena adelantar la expropiación, a fin de obtener la nulidad de la actuación y el restablecimiento del derecho.
- d) Presentación de demanda y trámite del proceso de expropiación. Los requisitos de la demanda de expropiación y el trámite del proceso, están previstos en el Código de Procedimiento Civil (artículos 75 a 79 y 451 a 459) y en el Código Contencioso Administrativo (artículos 132 y 137 y siguientes).

EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA En la expropiación por vía administrativa, es la entidad quien declara la expropiación y precisa el monto de la indemnización. El título traslativo de dominio lo constituye el acto administrativo que decreta la expropiación. La intervención de la Jurisdicción Contencioso Administrativa es eventual para los casos de demanda contenciosa, sobre la legalidad de los actos y restablecimientos del derecho e incluso respecto del precio, como lo prevé el artículo 58 de la Constitución

Trámite de la Expropiación Administrativa

- Acto de declaratoria de urgencia y afectación: La entidad debe expedir un acto administrativo mediante el cual declara que existen especiales condiciones de urgencia para la adquisición del inmueble y se ordene la afectación del mismo, por motivos de utilidad pública ó interés social.
- Inscripción del Acto declaratoria de urgencia y afectación: El Acto formal que declara la adquisición urgente del inmueble y la afectación por motivos de utilidad pública, se debe inscribir en el folio de matrícula respectivo ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que corresponda. En virtud del registro citado, el inmueble no podrá ser objeto de ningún negocio jurídico, salvo la transferencia del derecho de dominio que se realice a favor del Departamento.




INSTRUCTIVO DE NEGOCIACIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS

CODIGO:200-30.4-06

REVISIÓN: 01

FECHA: 27/09/2017

- Certificado de usos del suelo: La entidad debe solicitar a la dependencia del Gobierno Departamental respectiva, la certificación sobre los usos del inmueble que se pretende expropiar.
- Acto formal que decreta la expropiación: La entidad debe expedir un acto administrativo por el cual decreta la expropiación administrativa del inmueble y los demás derechos reales constituidos sobre el mismo. Contra el acto que decreta la expropiación, procede el recurso de reposición y las acciones de nulidad y restablecimiento del derecho. Este acto debe determinar el valor de la indemnización y la forma de pago. El acto formal que decreta la expropiación administrativa, constituye a la vez una oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria
- Inscripción del acto administrativo de expropiación: La entidad debe solicitar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, la inscripción del acto formal que decreta la expropiación, solicitud que debe hacerse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ejecutoria de dicho acto.
- Notificación al propietario: El Acto Formal que decreta la expropiación administrativa del inmueble, debe notificarse personalmente al propietario inscrito, en los términos establecidos en el Código Contencioso Administrativo
- Acto de expropiación: Si transcurridos treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del Acto administrativo que decreta la expropiación, no se logra un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, la entidad podrá mediante acto motivado, ordenar la expropiación administrativa del bien inmueble.
- Contenido del Acto de expropiación: El Acto que declare la expropiación administrativa debe contener:
 - La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.
 - El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago.
 - 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.
 - La orden de inscripción del acto formal, 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.
 - La orden de notificación a los titulares de derecho del dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado,

	INSTRUCTIVO DE NEGOCIACIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS	CODIGO:200-30.4-06
		REVISIÓN: 01
		FECHA: 27/09/2017

con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa.

- Título traslativo de dominio. El título traslativo de dominio lo constituye el Acto Formal de expropiación

7. REGISTROS:

No aplica

8. NORMATIVIDAD:

- Constitución Política de Colombia
- Código Civil Colombiano. Libro Segundo (Títulos I, II, III, VI, VIII, IX, X, XI) y Libro Cuarto (Títulos I, II, XII, XIII, XIV, XXIII).
- Código de Procedimiento Civil Colombiano. Título XXIV0
- Decreto 1250 de 1970: Por el cual se expide el estatuto del registro de instrumentos públicos. (Capítulos II, III, VIII).
- Decreto 960 de 1970: Por el cual se expide el Estatuto del Notariado. Decreto 2811 de 1974:
- Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente. (Título VI, Capítulo II, Artículo 69
- Ley 9 de 1989: Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. (Capítulo III).
- Ley 99 de 1993: En virtud de la cual se establecen los fundamentos de la política ambiental Colombiana, se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el sector público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, y se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA. (Artículos 107, 108, 109,110 y 111).
- Ley 80 de 1993: Estatuto general de contratación de la administración pública.
- Ley 388 de 1997: Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones. (Capítulo VII y VIII). Decreto 1420 de 1998: Normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determina el valor comercial de los bienes inmuebles.
- Normas relativas a la división de inmuebles y declaraciones de resto: Ley 810 de 2003, art 7; Ley 160/94 art 45 unidad agrícola familiar; Ley 388/97



INSTRUCTIVO DE NEGOCIACIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS

CODIGO:200-30.4-06

REVISIÓN: 01

FECHA: 27/09/2017

Art 99; Decreto 1052 de 1998 art 3; Decreto 1600 de 2005 art 1 licencia urbanística y autorización de Planeación Municipal para loteo o subdivisión.

- Normas sobre reparto de Notarías para el otorgamiento de escrituras públicas: Ley 29 de 1973 y Resolución 2277 de 2006 de la Superintendencia de Notariado y Registro.
- Ley 1150 de 2007: Por la cual se modifica la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales aplicables a toda contratación con recursos públicos. (Título I – Artículo 2 Numeral 4 Literal i
- Resolución No. 004 de 2.016 por la cual se establecen los requisitos para la presentación de propuestas ante el Departamento de Cundinamarca para la adquisición de predios de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos abastecedores de acueductos.
- Instrucción Administrativa Conjunta IGAC 01 y Superintendencia de notariado y registro 11 del 20 de mayo de 2.010

9. REVISIÓN Y APROBACIÓN

ELABORADO POR:	REVISADO POR:	APROBADO POR:
NOMBRE: ANDERSON MELO CARGO: PROFESIONAL FECHA: 27/10/2017	NOMBRE: ANDERSON MELO CARGO: PROFESIONAL FECHA: 27/10/2017	NOMBRE: EDILBERTO SALAZAR CARGO: SUBGERENTE FECHA: 27/10/2017

10. CONTROL DE CAMBIOS

FECHA	DESCRIPCIÓN DEL CAMBIO	VERSIÓN
27/09/2017	Versión inicial sin cambios	01