



Concepto Sala de Consulta C.E. 409 de 1991 Consejo de Estado - Sala de Consulta y Servicio Civil

RACS04091991

BIEN INMUEBLE - Avalúo / PROCESO DE EXPROPIACION / EXPROPIACION / CATASTRO / COMPETENCIA

Los avalúos administrativos especiales para la compra de bienes inmuebles, mediante negociación directa o expropiación, en principio, deben ser practicados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Pero en los municipios de Bogotá, Cali y Medellín y en el Departamento de Antioquia esos avalúos deben ser practicados por las correspondientes oficinas de catastro, con base en los mismos criterios prescritos para los avalúos administrativos especiales que efectúa el Instituto.

La entidad interesada si no logra su enajenación mediante negociaciones directas debe ordenar la expropiación del mismo, mediante resolución motivada expedida por su representante legal, siempre que el bien se encuentre en el territorio de su respectiva jurisdicción.

Consejo de Estado. - - Sala de Consulta y Servicio Civil. - - Santafé de Bogotá, D.C., veinticuatro (24) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991).

Consejero ponente: Doctor Humberto Mora Osejo.

Radicación No. 409.

Referencia: Consulta del Ministerio de Gobierno, relacionada con los avalúos sobre bienes inmuebles que van a ser adquiridos por el Distrito Capital de Santafé de Bogotá (Ley 9 de 1989).

Se absuelve la consulta que el señor Ministro de Gobierno hace a la Sala en los siguientes términos textuales:

"1o. - - La práctica de avalúos administrativos especiales para la adquisición de bienes inmuebles, ya sea mediante enajenación voluntaria o por expropiación, que requiera el Distrito Capital de Santafé de Bogotá, para los fines a que se refiere el artículo 10 de la Ley 9a. de 1989, ubicados dentro de los límites del citado Distrito en el rea urbana y suburbana debidamente determinada por el Concejo, corresponde al Departamento Administrativo de Catastro Distrital en el perímetro urbano y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi en las áreas suburbanas?

"2. - - Si los inmuebles están situados fuera de estas áreas, es decir, en otros municipios, corresponde efectuar dichos avalúos al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en atención a que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 9a de 1989 se asigna dicha función

a la oficina de Catastro para los bienes ubicados en el Municipio de Bogotá ?

"3. - - Si con el propietario del inmueble no se llega a una enajenación voluntaria y es necesario expropiar el bien para la ejecución de obras de interés social o de utilidad pública, corresponde ordenar el proceso de expropiación a la entidad adquirente (Empresa de Acueducto del Distrito Capital), así el inmueble esté situado en una jurisdicción diferente a la del Distrito?"

LA SALA CONSIDERA:

1o.) El artículo 10o. de la Ley 9a. de 1989, declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles urbanos y suburbanos para destinarlos a los fines que taxativamente enumera.

2o.) El artículo 11 de la misma ley dispone que la Nación, las entidades descentralizadas, las áreas metropolitanas y las asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de predios urbanos o suburbanos para desarrollar las actividades determinadas por el artículo 1o. ibídem. Las entidades descentralizadas, de todos los órdenes, que estén autorizados por sus propios estatutos para realizar esas actividades, también pueden adquirir los bienes urbanos y suburbanos directamente o mediante expropiación, con la finalidad indicada.

3o.) Según los artículos 13, inciso 2o., y 15 de la Ley 9a. de 1989, el precio máximo de los inmuebles que se adquieran para cumplir los fines de la ley será fijado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por la entidad que cumpla sus funciones de conformidad con el artículo 18 ibídem.

4o.) Según el inciso 3o. de este precepto, "en los municipios de Bogotá, Cali, Medellín y en el Departamento de Antioquia, las oficinas de catastro efectuarán los avalúos administrativos especiales" de los inmuebles que se va a adquirir con fines de interés social, aplicando "los mismos criterios establecidos para los avalúos administrativos especiales que realiza el Instituto Geográfico Agustín Codazzi". Además, este Instituto podrá delegar la realización de esos avalúos en otras oficinas de catastro departamentales o municipales.

5o.) De lo expuesto se deduce que las entidades públicas pueden adquirir bienes inmuebles urbanos o suburbanos, con una finalidad de interés público o social, en los casos determinados por el artículo 10o. de la ley 9a. de 1989; que la adquisición se efectúa con base en el avalúo del precio del inmueble para evitar que el propietario cobre un valor superior; que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi debe practicar el avalúo en todo el territorio del país, con excepción de los municipios de Bogotá, Cali, Medellín y del Departamento de Antioquia, en los cuales la ley otorga esta atribución a las respectivas oficinas de catastro.

6o.) La competencia de las oficinas de catastro de los municipios mencionados comprende las zonas urbanas y rurales que, en conjunto, constituyen el territorio del Municipio.

La oficina de Catastro del Municipio de Bogotá corresponde al Departamento Administrativo de Catastro del Distrito Especial de Bogotá (hoy Distrito Capital); esta entidad, según lo expuesto, tiene competencia para actuar en todo el territorio del Distrito, tanto en el sector urbano como en el rural, incluidas las reas suburbanas, que define el parágrafo del artículo 10o. de la Ley 9a. de 1989.

7o.) Si el inmueble está situado fuera del territorio del Distrito Capital de Bogotá, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi debe practicar el avalúo, siempre que no le corresponda a la oficina de Catastro en Cali, Medellín o del Departamento de Antioquia.

8o.) Si la entidad pública interesada no logra adquirir el inmueble mediante negociación directa, según el artículo 21 de la ley 9a. de 1989, puede expropiarlo. Al efecto, el representante legal debe proferir resolución motivada que ordene la expropiación, dentro de los dos meses siguientes a la fecha de vencimiento de la etapa de negociaciones directas, para la enajenación voluntaria. La disposición agrega que "el Representante legal obtendrá las autorizaciones previas previstas en los estatutos o normas que regulan la entidad que represente". Y que cuando "la expropiación sea ordenada por una entidad territorial o un Área Metropolitana, no se requerirá la expedición de una ordenanza o acuerdo". Por el bien debe encontrarse dentro del territorio de su jurisdicción, para los efectos prescritos por el artículo 10o. de la Ley 9a. de 1989.

De manera que la entidad que necesita adquirir el bien inmueble para desarrollar obras de utilidad pública o interés social, de acuerdo con el artículo 10o. de la Ley 9a. de 1989, debe ordenar la expropiación del bien, cuando no llegue a un acuerdo en las negociaciones directas.

Con fundamento en las consideraciones anteriores la Sala responde:

1o.) Los avalúos administrativos especiales para la compra de bienes inmuebles, mediante negociación directa o expropiación, en principio, deben ser practicados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

2o.) Pero en los municipios de Bogotá, Cali y Medellín y en el Departamento de Antioquia esos avalúos deben ser practicados por las correspondientes oficinas de catastro, con base en los mismos criterios prescritos para los avalúos administrativos especiales que efectúa el Instituto Agustín Codazzi.

3o.) La entidad interesada en adquirir un inmueble, para los efectos señalados por el artículo 10o. de la ley 9a. de 1989, si no logra su enajenación mediante negociaciones directas debe ordenar la expropiación del mismo, mediante resolución motivada expedida por su representante legal, siempre que el bien se encuentre en el territorio de su respectiva jurisdicción.

Transcríbase, en sendas copias auténticas, a los señores Ministro de Gobierno y Secretario Jurídico de la Presidencia de la República.

Javier Henao Hidrón, Presidente de la Sala; Jaime Betancur Cuartas, Humberto Mora Osejo, Jaime Paredes Tamayo.

Elizabeth Castro Reyes, Secretaria.

Fecha y hora de creación: 2025-11-23 09:53:00