

CONTENIDO

1. OBJETIVO	2
2. ALCANCE	2
3. AMBITO DE APLICACIÓN.....	2
4. NORMATIVIDAD ASOCIADA.....	2
5. DOCUMENTOS ASOCIADOS	2
6. GLOSARIO	2
7. DESARROLLO.....	4
7.1 GENERALIDADES	4
7.1.1 Técnicos.....	4
7.1.2 Jurídicos.....	4
7.1.3 Social	4
7.2 AVALÚOS.....	5
7.2.1 Comerciales.....	5
7.2.2 Indemnización	5
7.2.3 Revisión y Aprobación de Avalúos	5
7.3 OFERTA DE COMPRA.....	6
7.4 ENAJENACIÓN VOLUNTARIA	6
7.4.1 Promesa de compraventa	6
7.4.2 Escrituración y registro	7
7.4.3 Entrega del predio	7
7.4.4 Pago del precio de adquisición.....	7
7.5 EXPROPIACIÓN POR VÍA JUDICIAL.....	7
7.6 ACOMPAÑAMIENTO Y REASENTAMIENTO SOCIAL	8
7.7 TERMINACIÓN DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL	8

1. OBJETIVO

El presente manual tiene por objeto establecer los lineamientos técnicos y normas generales a tener en cuenta en el proceso de compra de predios requeridos para el fortalecimiento de los organismos de seguridad a cargo de la Secretaría de Seguridad, Convivencia y Justicia.

2. ALCANCE

Este manual para adquisición de predios aplica desde la identificación de la necesidad por parte de los organismos de seguridad y/o la SDSCJ hasta la compra y entrega del bien inmueble.

3. AMBITO DE APLICACIÓN

Aplica para el proceso Gestión Contractual.

4. NORMATIVIDAD ASOCIADA

Ver Normas asociados del documento en <https://portalmipg.scj.gov.co>

5. DOCUMENTOS ASOCIADOS

- Procedimiento Adquisición de Predios
- Requerimiento Solicitud Bienes y Servicios Gestionados por la Subsecretaría de Inversiones y Fortalecimiento de Capacidades Operativas F-GCT-1153.
- Estudio Técnico Para Adquisición De Predios F-GCT-1158
- Estudio de Títulos F-GCT-1157

6. GLOSARIO

Avalúo Comercial: Informe Técnico que contiene el valor comercial del inmueble (terreno construcciones y/o cultivos) y/o el valor de las indemnizaciones o compensaciones, de ser procedente, el método utilizado para su fijación, independizando el valor del suelo, edificaciones y mejoras si fuere el caso.

Censo Socioeconómico: Identificación de la población (personas, familias, actividades económicas), que está ubicada en los predios requeridos para la obra y sus condiciones sociales y económicas.

Contrato de Promesa de Compraventa: Acuerdo de voluntades entre las partes mediante el cual se acuerda celebrar el contrato de compraventa elevando a escritura pública la enajenación voluntaria del inmueble, en el cual se debe determinar claramente las condiciones del contrato de compraventa.

Daño Emergente: perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial. Corresponde a los costos directos e indirectos (escrituración, impuestos, tasas y contribuciones, licencias de construcción, adecuaciones, etc.) en que debe incurrir el propietario del predio con ocasión del proceso de adquisición predial. El daño emergente incluye el valor del inmueble (terreno, construcción y/o cultivos objeto de adquisición).

Enajenación Voluntaria: Etapa del proceso de adquisición predial, en virtud del cual, previa aceptación de la oferta de compra por parte del propietario, se logra la transferencia del bien inmueble mediante la suscripción de un contrato de compraventa por escritura pública debidamente registrada.

Escritura Pública de Compraventa: Instrumento público que contiene declaraciones en actos jurídicos, emitidas ante el notario con los requisitos previstos en la ley y que se incorporan al protocolo mediante la cual se perfecciona el proceso de enajenación voluntaria.

Expropiación: operación de derecho público por la cual el Estado obliga a un particular a cumplir la tradición del dominio privado al dominio público de un bien, en beneficio de la comunidad y mediante una indemnización previa.

Lucro cesante: Ganancia o provecho dejada de percibir en los términos de ley, por los rendimientos reales del inmueble objeto de adquisición.

Predio: Es un inmueble no separado por otro predio público o privado, con o sin construcciones y/o edificaciones, perteneciente a personas naturales o jurídicas. El predio mantiene su unidad, aunque esté atravesado por corrientes de agua pública. Se incluyen en esta definición los baldíos, los ejidos, los vacantes, los resguardos indígenas, las reservas naturales, las tierras de las comunidades negras, la propiedad horizontal, los condominios (unidades inmobiliarias cerradas), las multipropiedades, las parcelaciones, los parques cementerios, los bienes de uso público y todos aquellos otros que se encuentren individualizados con una matrícula inmobiliaria, así como las mejoras por edificaciones en terreno ajeno. (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Glosario Técnico Catastral. Bogotá D.C.).

Oferta de Compra: Acto Administrativo expedido por la Entidad, mediante el cual se ofrece al titular del derecho real de dominio, al poseedor inscrito o a los herederos determinado e indeterminados, la adquisición de los derechos que éstos ostentan sobre el inmueble, se ordena la naturaleza judicial o administrativa de la expropiación, el valor a pagar de conformidad con el avalúo comercial, y se ordena efectuar la correspondiente inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria.

7. DESARROLLO

7.1 GENERALIDADES

A continuación, se describen los lineamientos a tener en cuenta en el procedimiento para la adquisición predial ajustado a la normatividad vigente que regula la materia.

7.1.1 Técnicos

Corresponde a la etapa en la que se prepara documentación técnica de los predios que son revisados y potencialmente podrían cumplir, para la adquisición por parte de la Secretaría de Seguridad, Convivencia y Justicia, dicho estudio técnico será realizado de acuerdo a formato “Informe técnico para adquisición de predios”.

7.1.2 Jurídicos

Corresponde a las actividades previas dirigidas a la identificación jurídica de los predios objeto de adquisición, comprende la investigación predial y recolección de información jurídica tendientes a determinar las condiciones jurídicas (gravámenes, afectaciones y limitaciones al dominio) en las que se encuentra el bien a adquirir, así como las acciones tendientes a su saneamiento y obtención de documentos jurídicos requeridos para dar inicio al proceso de adquisición predial.

Estudios de títulos

Previo al inicio de todo proceso de adquisición se debe realizar el estudio de títulos de cada uno de los predios objeto de adquisición con la finalidad de identificar los titulares del derecho real de dominio y las situaciones jurídicas que presenta el inmueble que afecten o limiten el dominio y que deben sanearse antes de la adquisición. La revisión debe tener en cuenta los documentos que lo soportan de acuerdo con el formato denominado “Estudio de Títulos”.

7.1.3 Social

Una vez identificados los predios requeridos para el desarrollo del proyecto y su nivel de afectación, se procederán a realizar las actividades preliminares tendientes a la sensibilización y socialización del proyecto, así como la identificación de las unidades sociales y económicas ubicadas en los inmuebles objeto de adquisición, cuya finalidad es determinar las diferentes situaciones de tipo social y económico de cada una de éstas.

Este reconocimiento permite definir los programas y actividades tendientes a abordar integralmente a las unidades sociales a fin de minimizar los impactos generados con el proceso

de adquisición predial y garantizar el restablecimiento o mejoramiento de sus condiciones iniciales.

7.2 AVALÚOS

7.2.1 Comerciales

Definidos los predios objeto de adquisición se solicitará la elaboración del avalúo comercial, mediante los cuales se determinará el valor comercial de los inmuebles y las indemnizaciones o compensaciones por concepto de daño emergente y lucro cesante cuando sea procedente. Dicho avalúo será elaborado por la entidad evaluadora seleccionada por la entidad.

Los avalúos comerciales, se realizarán de conformidad con la Ley 9 de 1989 y lineamientos contenidos en el Decreto 1420 de 1998, Resolución reglamentaria 620 de 2008 y los documentos definidos en las Resoluciones 898 y 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y demás normas que las modifiquen, adicionen o deroguen.

7.2.2 Indemnización

El cálculo de la indemnización sólo tendrá en cuenta el daño emergente y /o lucro cesante generados por el proceso de adquisición predial, y de acuerdo con los establecido en la normatividad vigente; Ley 9 de 1989; ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, y demás normas que las modifiquen, adicionen o deroguen.

En el informe de avalúo se 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.

7.2.3 Revisión y Aprobación de Avalúos

Una vez recibido el avalúo comercial, se deberá verificar que se ajuste integralmente a la normatividad vigente y que refleje el precio de mercado del predio correspondiente.

Si se encuentra alguna inconsistencia en los avalúos, se le debe solicitar por una sola vez a la entidad evaluadora, de acuerdo a las consideraciones técnicas, una nueva revisión de conformidad con la Ley y las normas, para que reconsidere la valoración y/o precio presentado, con el fin de corregirlos, reformarlos o confirmarlos.

En el caso que la entidad evaluadora presente un nuevo avalúo que sea conforme para la SDSCJ o se ratifique el anterior, este debe ser utilizado para presentarlo a consideración del Comité de Adquisición predial.

7.3 OFERTA DE COMPRA

Una vez aprobado los bienes objeto de compra con los avalúos comerciales presentados, y publicada la resolución de utilidad pública de acuerdo con la normatividad vigente, se procederá a proyectar la oferta de compra suscrita por el Secretario de Seguridad, Convivencia y Justicia para ser notificada al propietario del bien inmueble e inscribir la oferta en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos conforme a la normatividad vigente para la materia.

Notificada la oferta, el propietario o poseedor inscrito podrá manifestar su voluntad frente a la misma ya sea aceptándola o rechazándola.

7.4 ENAJENACIÓN VOLUNTARIA

Inscrita la oferta de compra en el folio de matrícula inmobiliaria y aceptada por los propietarios o poseedores inscritos, se dará inicio a la etapa de enajenación voluntaria, mediante el cual la entidad adquiere de mutuo acuerdo, el predio, concretándose en una escritura pública de venta del inmueble, previo agotamiento de los siguientes pasos:

7.4.1 Promesa de compraventa

Aceptada la oferta de compra por el propietario y de ser necesario, se elaborará el contrato de promesa de compraventa, de conformidad con la normatividad vigente, en el cual se establezcan las condiciones del contrato y las obligaciones de las partes. La promesa de compraventa suscrita por las partes constituirá un título ejecutivo, con base en el cual la entidad podrá reclamar ante la instancia judicial correspondiente, el cumplimiento de las obligaciones allí contenidas.

Podrá omitirse la promesa de compraventa y efectuar directamente la minuta del contrato de compraventa, cuando el predio se encuentre totalmente saneado por concepto de impuesto predial y valorización, no existan gravámenes o limitaciones al dominio, se cuente con la certificación de cabida y linderos en caso de diferencias de áreas, se cuente con la entrega anticipada del inmueble, en tal caso se procederá a elaborar directamente la escritura pública de compraventa.

Aceptada la oferta de compra deberá suscribirse la escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro del término legal establecido.

7.4.2 Escrituración y registro

Se debe elaborar la minuta de escritura pública de compraventa, previa verificación del pago de impuestos y contribuciones de los últimos 5 años y cancelación de todo gravamen y limitación de acuerdo con la normatividad vigente. Posterior tramita la protocolización ante la Notaría correspondiente especificando la entrega del predio. Así mismo se debe tramitar registro de escritura y certificado de folio de matrícula inmobiliaria actualizado, ante la Oficina de Registro de Instrumentos públicos.

7.4.3 Entrega del predio

La entrega del predio será efectuada en el plazo establecido en la oferta de compra o en la promesa de compraventa, según caso.

A dicha diligencia asistirá un representante de la Secretaria de Seguridad, Convivencia y Justicia, los profesionales que apoyan el proceso de adquisición predial (técnico y/o jurídico) quienes verifican la entrega correcta de las zonas de terreno, las mejoras y demás elementos adquiridos por la entidad y que el propietario realice la entrega del predio libre de ocupantes a cualquier título, de muebles u objetos personales. La entrega deberá constar por escrito mediante acta de entrega y recibo de predio.

7.4.4 Pago del precio de adquisición

El valor determinado en la oferta de compra como precio de adquisición, correspondiente al valor comercial y a las indemnizaciones procedentes, será pagado de conformidad con lo establecido en dicho acto administrativo.

Es necesario que por lo menos el 30% del valor total a pagar por parte de la SDSCJ quede comprometido a la entrega real y material del bien inmueble a la Secretaría de Distrital de Seguridad; el 70% restante del pago se acuerda con el propietario.

De las indemnizaciones; El valor de las indemnizaciones por concepto de daño emergente y lucro cesante determinado en el avalúo, se pagarán de manera conjunta con el pago final del valor comercial del predio, es decir una vez registrada la escritura pública de compraventa.

7.5 EXPROPIACIÓN POR VÍA JUDICIAL

En el proceso de adquisición del predio, cuando el propietario no acepta la oferta de compra, la expropiación de los inmuebles requeridos se adelantará por vía Judicial.

Una vez firmado el acto administrativo por parte del señor Secretario de Seguridad, Convivencia y Justicia, se da inicio al proceso de expropiación por vía judicial, se presentará la demanda de expropiación ante la autoridad judicial correspondiente de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en el artículo 399 del Código General del proceso. Con la presentación de la demanda, se solicitará al Juez que ordene la entrega anticipada del inmueble y para lo cual se consignará a órdenes del juzgado el valor establecido en el avalúo aportado al proceso judicial. Durante el proceso de expropiación judicial y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario o el poseedor inscrito, lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

7.6 ACOMPAÑAMIENTO Y REASENTAMIENTO SOCIAL

Corresponde al marco de actuación integral y planificado orientado a la atención y acompañamiento de la población que se encuentra incurso en un proceso de adquisición predial, en especial aquellas que deben desplazarse físicamente, mediante planes programas y actividades que permitan mitigar y compensar los impactos causados. La SDSCJ dispondrá de un acompañamiento de tipo social y seguimiento a cada una de las unidades sociales durante el desarrollo del proceso de adquisición predial y reasentamiento a fin de identificar y definir las acciones procedentes para mitigar los impactos generados.

Con base en los resultados de diagnóstico e identificación de impactos y de vulnerabilidad, se determinarán las unidades sociales que serán objeto de reasentamiento, con la finalidad de brindar acompañamiento social integral, teniendo en cuenta los recursos, el tiempo, los cronogramas, las necesidades de la población, los planes de vivienda locales, y las ofertas del mercado de vivienda.

7.7 TERMINACIÓN DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL

Una vez finalizado el proceso de adquisición predial, este deberá ser registrado en el sistema que inventarios de la Secretaria de Seguridad y Justicia.

Se debe hacer verificación del expediente del bien inmueble, que contenga todos los documentos soporte que constituyeron el proceso de selección, técnica, jurídica, económica y social debidamente organizados, teniendo en cuenta el instructivo organización y manipulación de archivos de gestión.

Posterior se debe realizar los lineamientos establecidos por el DADEP para el ingreso del bien inmueble, al registro único del patrimonio inmobiliario Distrital, gestionar y obtener la certificación de propiedad pública a favor del Distrito Capital de los predios que se encuentran a cargo de la Secretaria de Seguridad, Convivencia y Justicia.

Gestionar la entrega del predio por parte del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, a la Secretaría de SDSCJ para su manejo, administración y uso.

Elaboró: Luis Hernando Cediell Mejía - Contratista Dirección Técnica
John Henry Poveda Zua - Contratista Dirección Técnica
Ricardo Burgos Bohorquez - Contratista Dirección Técnica
Revisó: Sandra Patricia Castiblanco Monroy - Directora Técnica

La información de aprobación de este documento podrá ser consultada en el sistema "Portal MIPG" - <https://portalmipg.scj.gov.co>