

DECRETO 2729 DE 2012

(diciembre 27)

D.O. 48.657, diciembre 28 de 2012

por el cual se reglamenta el parágrafo 1° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 relativo al anuncio de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social.

Nota: Ver Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la [Constitución Política](#), en desarrollo de lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 59 de la Ley 489 de 1998 y el parágrafo 1° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, y

CONSIDERANDO:

Que el parágrafo 1° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, relacionado con el procedimiento de enajenación voluntaria, señala: “Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le debe descontar el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública, para la adquisición, salvo que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.”.

Que el Documento Conpes número 3583 de 2009, sobre “Lineamientos de política y consolidación de los instrumentos para la habilitación de suelo y generación de oferta de vivienda”, señaló que las dificultades para la ejecución de proyectos de renovación y redensificación urbana se presentan como consecuencia del incremento del valor del suelo,

generado por la dificultad que representa la aplicación del instrumento anuncio de proyectos establecido en la Ley 388 de 1997, así como de otros instrumentos para controlar los precios del suelo en proyectos de renovación urbana.

Que en las Bases del Plan de Desarrollo 2010-2014, adoptado a través de la Ley 1450 de 2011, se estableció la necesidad de reglamentar el anuncio de proyectos, dentro de los lineamientos y acciones estratégicas para la sostenibilidad ambiental urbana y se planteó la importancia de desarrollar nuevos instrumentos financieros y de gestión urbanística que incentiven la participación privada y den credibilidad a los procesos urbanísticos.

Que por lo anterior, es necesario desarrollar el instrumento del anuncio de proyectos previsto en la ley, para efectos de cuantificar su impacto en los valores de adquisición de los inmuebles por procesos de enajenación voluntaria o expropiación para el desarrollo de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1°. Anuncio de proyectos, programas u obras que constituyan motivos de utilidad pública o interés social. Las entidades competentes para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para la ejecución de proyectos u obras de utilidad pública o interés social, harán el anuncio del respectivo programa, proyecto u obra, mediante acto administrativo de carácter general que deberá publicarse en los términos del artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Parágrafo 1°. En todo caso, también se procederá al anuncio de que trata este decreto para la ejecución de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social desarrollados mediante la concurrencia de terceros.

Parágrafo 2°. Cuando el presente decreto se refiera a anuncio de proyecto se entenderá que se refiere al anuncio de programa, proyecto u obra de utilidad pública o interés social.

Nota, artículo 1º: Ver artículo 2.2.5.4.1 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 2°. Efectos del anuncio del proyecto, programa u obra. De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 1° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, con el anuncio del proyecto se descontará del avalúo comercial de adquisición, el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto, programa u obra, salvo aquellos casos en que los propietarios hubieren pagado la participación en plusvalía por obra pública o la contribución de valorización, según sea del caso. Para el efecto, se elaborarán avalúos de referencia en los cuales se debe tener en cuenta las condiciones físicas, jurídicas y económicas del suelo al momento del anuncio del proyecto, de acuerdo con la normativa vigente.

Nota, artículo 2º: Ver artículo 2.2.5.4.2 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 3°. Contenido del acto administrativo. El acto administrativo del anuncio del proyecto tendrá, por lo menos, el siguiente contenido:

1. La descripción del proyecto, programa u obra que constituye el motivo de utilidad pública o interés social y, si es del caso, el instrumento normativo que lo contempla, decreta o aprueba.
2. La delimitación preliminar mediante coordenadas IGAC en planos a nivel predial (escala 1:2.000 o 1:5.000) de la zona en la cual se adelantará el proyecto, programa u obra que se anuncia.

3. Los avalúos de referencia correspondientes al área descrita en el numeral anterior que obrarán como anexo del acto administrativo de anuncio del proyecto, o indicar la condición que en el evento de no contar con los mencionados avalúos de referencia, la administración deberá ordenar y/o contratar la elaboración de los avalúos de referencia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición del acto administrativo de anuncio.

Parágrafo 1°. Los avalúos de referencia correspondientes al área descrita en el numeral 2 del presente artículo, no podrán tener un tiempo de expedición superior a un (1) año de anterioridad a la fecha de expedición del correspondiente acto administrativo de anuncio del proyecto.

Parágrafo 2°. El acto administrativo del anuncio del proyecto no requerirá ser inscrito en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria.

Parágrafo 3°. Por tratarse el acto administrativo del anuncio del proyecto de un acto de carácter general, no procederán recursos contra el mismo, de conformidad con lo previsto por el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Parágrafo 4°. El acto administrativo de anuncio de los Macroproyectos de Interés Social Nacional de que trata la Ley 1469 de 2011 se registrará por lo dispuesto en el Decreto número 1310 de 2012 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Nota, artículo 3º: Ver artículo 2.2.5.4.3 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 4°. Avalúos de referencia. Para los efectos del presente decreto se entiende por avalúo de referencia aquel destinado a definir el valor del suelo antes del anuncio del proyecto y que se realizará por zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas.

Con el fin de determinar el valor comercial del suelo antes del anuncio del proyecto, el cual servirá de base para identificar los incrementos en el valor del suelo generado por el respectivo anuncio, las entidades públicas competentes solicitarán la elaboración de avalúos de referencia por zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas de acuerdo con lo establecido en el Decreto número 1420 de 1998 y la Resolución número IGAC 620 de 2008, o las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.

La entidad o persona encargada de elaborar los avalúos de referencia, de acuerdo con lo previsto en el artículo 27 del Decreto número 2150 de 1995 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, establecerá el precio por metro cuadrado del suelo, para las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas, que resulten del estudio de valores de la zona donde se adelantará el programa, proyecto u obra, con arreglo a las condiciones físicas, jurídicas, económicas, de mercado inmobiliario y en especial con la normativa vigente al momento del anuncio del proyecto.

El precio de adquisición será igual al valor del avalúo comercial, de conformidad con lo previsto por el artículo 61 de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, los avalúos de referencia no sustituyen la obligación de elaborar los avalúos comerciales para definir el precio de adquisición de los inmuebles.

Nota, artículo 4º: Ver artículo 2.2.5.4.4 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 5º. Procedimiento para el Cálculo del mayor valor generado por el anuncio del proyecto. Para efectos de realizar el cálculo del mayor valor generado por el anuncio del proyecto se deberá adelantar el siguiente procedimiento:

1. Determinar el valor comercial del inmueble bajo las condiciones, físicas, económicas y normativas vigentes a la fecha de elaboración del avalúo comercial, en los términos de la Ley 388 de 1997, el Decreto número 1420 de 1998 y la Resolución número IGAC 620 de 2008, o

las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.

2. Actualizar los avalúos de referencia mencionados en el presente decreto, tomando en consideración la variación habitual del valor del suelo de acuerdo con el mercado inmobiliario para las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas, tomadas en consideración para efectos de la elaboración de los avalúos de referencia a los que se refiere el artículo 4° del presente decreto, dentro del período comprendido entre el anuncio del proyecto y la fecha de elaboración del avalúo comercial de que trata el numeral anterior. Para tal efecto, el evaluador tendrá en cuenta, el Índice de Precios al Consumidor (IPC), el Índice de Valoración Predial (IVP), Índice de Valorización Inmobiliario Urbano y Rural (IVIUR), estudios de mercado y demás información disponible que le permita establecer el comportamiento del mercado inmobiliario.

3. Determinar la diferencia entre los avalúos de referencia actualizados de acuerdo al numeral anterior con los valores del suelo fijados en los avalúos comerciales a los que se refiere el numeral 1 del presente artículo. Si el valor del suelo de los avalúos comerciales resulta superior al valor del suelo de los avalúos de referencia actualizados, el mayor valor corresponderá al incremento generado por el anuncio del proyecto.

Identificado el mayor valor del suelo generado por el anuncio del proyecto, se procederá a su descuento del valor comercial del inmueble en los términos definidos por el párrafo 1° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y se determinará el precio de adquisición, salvo que el propietario haya pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea el caso, evento en el cual no se descontará el mayor valor del suelo generado por el anuncio del proyecto, para fijar el precio de adquisición.

Parágrafo. Para efectos del presente decreto se entenderá por variación habitual del valor del suelo, aquél que se presenta en condiciones normales del mercado inmobiliario sin la actuación de la administración pública que anuncia el proyecto, programa u obra.

Nota, artículo 5º: Ver artículo 2.2.5.4.5 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 6º. Vigencia. El presente decreto rige a partir de la fecha de publicación en el Diario Oficial, y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 27 de diciembre de 2012.

JUAN MANUEL SANTOS CALDERÓN

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, Germán Vargas Lleras.