



GUÍA ANUNCIO DE PROGRAMAS, PROYECTOS U OBRAS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL

BOGOTÁ,
EL MEJOR **HOGAR**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL
HÁBITAT



GUÍA ANUNCIO DE PROGRAMAS, PROYECTOS U OBRAS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL

Contenidos

Introducción	3
1 Marco legal y normativo.....	4
2 Anuncio de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social.....	5
2.1 Fundamentos necesarios para la aplicación del instrumento	5
3 Implementación del anuncio de programa, proyecto u obra de utilidad pública o interés social.....	7
3.1 Contenido del acto administrativo	8
3.2 Avalúos de referencia.....	9
3.3 Procedimiento para el Cálculo del mayor valor generado por el anuncio del proyecto.....	9
4 Glosario	11

Introducción

En Colombia la financiación y gestión del suelo, y en general el ordenamiento territorial, se desarrolla a partir de los instrumentos introducidos al régimen jurídico y urbanístico del país inicialmente mediante la promulgación de la Ley 9 de 1989 y, posteriormente, con la reforma de la Ley 388 de 1997. En particular, con la segunda, se introdujo un sistema para el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano que permite a los municipios y distritos planificar, financiar y gestionar sus programas y proyectos, mediante mecanismos que posibilitan la intervención pública en la propiedad en armonía con su función social y ecológica, la movilización de plusvalías para sufragar los costos de la urbanización y la gestión asociada de suelo. En este sentido, estos mecanismos permiten que las decisiones políticas plasmadas dentro de los planes de ordenamiento territorial pasen de ser disposiciones llenas de buenas intenciones a convertirse en actuaciones concretas, con resultados en una mayor calidad de vida de los habitantes de las ciudades.

Los avances en la aplicación de estos instrumentos, aunque modestos, han sido el resultado de un proceso de interpretación, reglamentación y apropiación permanente por parte del gobierno nacional, las administraciones locales y la ciudadanía en general. Aun así, uno de los principales inconvenientes a los que se enfrentan las autoridades locales a la hora de llevar a cabo proyectos de utilidad pública, está relacionado con la definición del valor del predio, o predios, que debe ser adquirido y permiten que en los avalúos elaborados para su enajenación o expropiación se incluyan las expectativas por aprovechamientos urbanísticos futuros o por el incremento del valor producido por la intención misma del Estado por desarrollar el programa, proyecto u obra pública.

Así, el objetivo de la presente guía no es otro que ofrecer lineamientos técnicos, legales y operativos que orienten de manera general la formulación del proceso de implementación del instrumento de *anuncio de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social*. Lo anterior con el fin que el uso del instrumento pueda darse de manera correcta en todas sus etapas, dentro del marco legal y procedimental que rige la materia.

1 Marco legal y normativo

A continuación se mencionan de manera general las normas del nivel nacional vigentes en la materia:

Escala normativa	Marco Legal	Principales elementos
Constitución	Artículos 82 y 311	<ul style="list-style-type: none">• Participación de las entidades públicas en la plusvalía generada por su acción urbanística• Competencia municipal sobre la regulación de los usos del suelo
Legal	Ley 9 de 1989, art. 9 y siguientes Ley 388 de 1997, art. 2, art. 58 y siguientes, y parágrafo 1 art. 61	<ul style="list-style-type: none">• Regulación del proceso de adquisición de bienes por enajenación voluntaria y expropiación• Establece los motivos de utilidad pública para la adquisición de bienes• Modifica el proceso de enajenación voluntaria y expropiación• Ordena descontar la plusvalía generada por el anuncio de proyecto al valor comercial por el cual se adquiere un bien inmueble
Reglamentaria Procedimiento	Decreto 2729 de 2012 compilado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 Resolución 620 de 2008 del IGAC	<ul style="list-style-type: none">• Reglamenta el procedimiento para realizar el anuncio de los programas, proyectos y obras que constituyan motivos de utilidad pública o interés social• Define los contenidos del acto administrativo• Definición de los avalúos y el procedimiento para establecer el mayor valor generado• Establece los procedimientos para los avalúos ordenados en el marco de la Ley 388 de 1997, así como las metodologías para su elaboración

Es necesario precisar que cada entidad debe aplicar estas normas en el marco de sus competencias, así como las normas municipales que precisen y/o desarrollen los instrumentos de planeamiento dentro de su jurisdicción, en particular frente a los Planes de Desarrollo y los Planes de Ordenamiento Territorial.

2 Anuncio de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social

El mercado del suelo puede ser muy sensible respecto a las expectativas que se generan ante cambios en la regulación de los aprovechamientos urbanísticos y los usos del suelo o la ejecución por parte del Estado de un programa, proyecto u obra que se considere de utilidad pública o interés social. Ello se traduce, por lo general, en un mayor valor del suelo ya que, con la ampliación de una vía o la construcción de una línea del sistema de transporte público a fin de mejorar las condiciones de movilidad en un sector de la ciudad, por ejemplo, las expectativas de los propietarios de los predios necesarios para la ejecución de dicha obra y su área de influencia frente al valor de sus predios crecerán y se incorporarán en el precio final de una eventual transacción. Esto no es otra cosa que la plusvalía se genera a partir de la acción del Estado.

Así, la idea que subyace al instrumento no es otra que descontar las plusvalías que no son atribuibles al esfuerzo de los propietarios de los terrenos que se necesitan para desarrollar un programa, proyecto u obra de utilidad pública o interés social determinada, este mayor valor pertenece a quien creó las condiciones para su existencia, en este caso, la administración municipal o distrital que llevará a cabo el proyecto y representa el interés general de la ciudadanía. De lo contrario, sin el instrumento, el Estado puede terminar actuando en contra de sus propios intereses, generando una mayor presión sobre el presupuesto público, por la necesidad de adquirir los predios sobre los cuales desarrollará el programa, proyecto u obra a un valor superior debido a procesos de especulación, donde sus propietarios buscan anticipar futuras rentas del suelo.

2.1 Fundamentos necesarios para la aplicación del instrumento

Dado que la finalidad del instrumento está asociada a la adquisición de los predios requeridos para el desarrollo de un proyecto, a través de la negociación directa o, de ser necesario, a través de la expropiación, cabe precisar los conceptos de *utilidad pública o interés social* y el de *valoración del suelo* para garantizar la seguridad jurídica y el desarrollo técnico del mismo.

UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL

Por un lado, la *utilidad pública o el interés social* se da cuando el Estado necesita de la propiedad de un inmueble para llevar a cabo programas, proyectos u obras con unos fines específicos autorizados mediante ley. De esta forma, la enajenación o expropiación de estos terrenos implica el cumplimiento de la función social de la propiedad, por lo que el bien queda afecto al desarrollo del proyecto por el cual se lleva a cabo el proceso de adquisición.

En razón de lo anterior, cuando se trate de un programa, proyecto u obra pública de desarrollo urbano, las autoridades locales deben fundamentar la motivación para la adquisición del inmueble, requerido para el proyecto, y determinantes para que se considere que existen motivos de utilidad pública o interés social, en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, que modificó el artículo 10 de la Ley 9 de 1989.

Este artículo dispone que 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 asentamientos humanos ilegales consolidados y asentamientos humanos precarios, en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo, la legalización de asentamientos informales con mejoras o construcciones con destino habitacional y la declaratoria de espacio público sobre los predios o la parte de ellos que hayan sido destinados urbanísticamente para este fin;
- 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;
- 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.

VALORACIÓN DEL SUELO

Por otra parte, en el proceso de planificación y desarrollo de un territorio existe una constante tensión alrededor del valor del suelo que debe pagarse a efectos de la adquisición de un terreno mediante enajenación o expropiación, así como de la manera en la cual se regula la forma que los supuestos para determinarlo de manera que se incorpore o no las expectativas generadas por la acción urbanística o la obra pública.

Este asunto, crucial para la efectividad en la implementación del instrumento, requiere de la existencia de avalúos de referencia por zona o subzona geoeconómica homogénea, que permitan establecer si efectivamente existen un mayor valor del suelo en las áreas donde se desarrollará el proyecto y de que magnitud pueden ser estos incrementos.

Estos avalúos son de referencia porque definen para zonas homogéneas un valor de referencia del suelo para un momento determinado en el tiempo, pueden estar integradas por uno o más predios y definen un valor o rango de valor para todo el suelo incluido en ellas.

En este sentido, es importante que las entidades que realizarán el anuncio de proyecto, verifiquen que los peritos valuadores que realicen tanto los avalúos de referencia, como los avalúos comerciales necesarios para definir el precio de adquisición de los inmuebles en el proceso de enajenación y expropiación, sigan los criterios y lineamientos establecidos para los procedimientos de la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), *por la cual se establecen los procedimientos y metodologías para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.*

3 Implementación del anuncio de programa, proyecto u obra de utilidad pública o interés social

El primer antecedente normativo en el ordenamiento colombiano en el cual aparece regulado el instrumento de “Anuncio de Proyecto” fue la Ley 9 de 1989, pero por más de quince años no existió ni en la ciudad, ni en el país ningún antecedente de implementación de un instrumento con tales características. El artículo 18 de la Ley 9 de 1989 preveía la posibilidad de que en la determinación de los avalúos de inmuebles en los trámites de adquisición por motivos de utilidad pública o interés social se descontaran incrementos de valor producidos por el anuncio del respectivo programa, proyecto u obra.

Sin embargo, la Ley 388 de 1997 que modificó y actualizó la mencionada Ley 9, deroga el artículo 18 y estableció lo siguiente en el artículo 61:

“Parágrafo 1 - Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará 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 el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización; según sea del caso.”¹(Subrayado fuera de texto)

¹ El artículo completo dice así: 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.

La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta.

Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.

La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

Es evidente que esta disposición es muy amplia y general y no define la forma en la que se puede implementar u operativizar esta posibilidad. Por una parte, no indica nada sobre la forma en la que se puede calcular el incremento o mayor valor generado por el anuncio, ni tampoco cuándo, ni de qué forma se considera – para efectos de la aplicación del descuento- efectiva u oficialmente anunciado un proyecto u obra. Por tal motivo, en el año 2012, el gobierno nacional expidió el Decreto 2729 que define el anuncio aclarando que el anuncio requiere de un acto de la administración que debe ser objeto de publicación.

“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.” (Subrayado fuera de texto)

Sobre el alcance y objetivo del Anuncio el decreto establece:

“Artículo 2. Efectos del anuncio del proyecto, programa u obra. De conformidad con lo dispuesto en el párrafo 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.”

3.1 Contenido del acto administrativo

El acto administrativo del anuncio del proyecto de tener como mínimo el siguiente contenido²:

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

No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

Parágrafo 1 - Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará 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 el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización; según sea del caso.

² El contenido del acto administrativo esta reglamentado en el artículo 3 del Decreto 2729 de 2012 (Compilado en el DUR 1077 de 2015).

y/o contratar la elaboración de los avalúos de referencia dentro de los 6 meses siguientes a la expedición del acto administrativo de anuncio.

Adicionalmente es necesario precisar que, los avalúos de referencia correspondientes al área de delimitación preliminar no podrán tener un tiempo de expedición superior a 1 año de anterioridad a la fecha de expedición del correspondiente acto administrativo de anuncio del proyecto.

Asimismo, el acto administrativo del anuncio del proyecto no requerirá ser inscrito en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria y por tratarse de un acto de carácter general, no proceden recursos contra el mismo, de conformidad con lo previsto por el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

3.2 Avalúos de referencia

Para que pueda operar el instrumento es indispensable que existan los avalúos de referencia. En relación a ello, el decreto 2729 explica que se entiende por avalúo de referencia aquel destinado a definir el valor del suelo antes del anuncio del proyecto y que se realizara por zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas³.

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 deben solicitar la elaboración de avalúos de referencia por zonas o sub zonas geoeconómicas homogéneas de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y lo lineamientos establecidos Resolución IGAC 620 de 2008, o las normas que lo modifiquen o sustituyan, para las metodologías valuadoras.

La entidad o persona encargada de elaborar los avalúos de referencia⁴ debe establecer 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 que los avalúos de referencia no sustituyen la obligación de elaborar los avalúos comerciales para definir el precio de adquisición de los inmuebles.

3.3 Procedimiento para el Cálculo del mayor valor generado por el anuncio del proyecto

³ Lo relacionado con los avalúos de referencia están regulados por lo dispuesto en el artículo 4 de Decreto 2729 de 2012 (Compilado en el DUR 1077 de 2015).

⁴ Según lo previsto en el artículo 27 del Decreto 2150 de 1995 o la norma que lo modifique o sustituya.

Para efectos de realizar el cálculo del mayor valor generado por el anuncio del proyecto se deberá adelantar el siguiente procedimiento⁵:

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 1420 de 1998 y la Resolución IGAC 620 de 2008, o las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.
2. Actualizar los avalúos de referencia ya mencionados, 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, dentro del período comprendido entre el anuncio del proyecto y la fecha de elaboración del avalúo comercial de que trata el numeral anterior.
Para ello, 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.
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 parágrafo 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.

Además de la regulación específica del procedimiento que debe aplicar el perito evaluador encargado de la elaboración de un avalúo puntual cuando exista un anuncio de proyecto, se reconoce la necesidad de actualizar los avalúos de referencia. Para este fin el decreto establece que los avalúos de referencia deben ser actualizados entre el momento de su realización y el de la elaboración de cualquier avalúo puntual, y le define los índices que deben ser aplicados por el perito.

⁵ El procedimiento para el cálculo del mayor valor generado por el anuncio del proyecto está regulado por el artículo 5 de Decreto 2729 de 2012 (Compilado en el DUR 1077 de 2015). Para efectos del decreto se entiende 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.

4 Glosario

ANUNCIO DE PROYECTO: Acto administrativo, mediante el cual la Entidad anuncia una obra de utilidad pública, en los términos establecidos en el Decreto 2729 de 2012.

ÁREA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO: Territorio en el que se manifiestan los impactos que el Proyecto pueda generar durante las etapas de pre-construcción, construcción y operación.

AVALÚO CATASTRAL: Es el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción.

AVALÚO COMERCIAL: Informe Técnico, que contiene el valor comercial de un inmueble a una fecha determinada, aplicando las disposiciones normativas definidas en la Resolución 620 de 2008, o las normas que las modifiquen, en procesos de adquisición por utilidad pública. Dichos avalúos serán realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz.

ENAJENACIÓN VOLUNTARIA: Procedimiento por el cual una entidad pública adelanta la adquisición de inmuebles que son declarados de utilidad pública o interés social para los fines establecidos en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989 o la norma que lo modifique, mediante un acuerdo de voluntades se logra la transferencia del respectivo bien mediante la suscripción de un contrato de compraventa por escritura pública debidamente registrada

EXPROPIACIÓN JUDICIAL: Es aquella que se presenta como consecuencia del fracaso de la etapa de negociación voluntaria, sea porque el propietario se niegue a negociar, guarde silencio, o no cumpla con el negocio, contenido en el artículo 399 de Código General del Proceso.

EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA: Es una operación de derecho público por medio del cual la administración pública, se hace acreedor de una propiedad privada para el dominio de interés general, previa indemnización al ciudadano que tuvo que soportar dichas cargas públicas.

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO: Conjunto de operaciones ejecutadas sobre el terreno con los instrumentos adecuados, para representar sobre un plano los rasgos característicos naturales y antrópicos de la superficie terrestre.

MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA: Son los definidos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

PREDIO: Extensión de terreno delimitada e individualizada tanto jurídica como espacialmente, la cual puede presentar diversidad en construcciones (casas, apartamentos, bodegas, edificios, entre otros) o puede no presentar ningún tipo de construcción (Lote).

UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL: Declaratoria que realiza la Ley o un acto administrativo tendiente a determinar la necesidad de adquirir los inmuebles para destinarlos a obras en beneficio del interés general de los asociados. Se declara de utilidad pública o interés social para la adquisición de inmuebles cuando van a ser destinados a los fines previstos en el artículo 58 de la Ley 388 y de 1997.

VALORES DE REFERENCIA: El valor de referencia por metro cuadrado de terreno definido a partir del estudio del mercado inmobiliario realizado por la autoridad catastral para el valor del suelo urbano en el municipio o distrito, determinando la tendencia respecto del valor comercial por metro cuadrado de terreno para cada una de las zonas de la ciudad dentro de su área urbana

ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS: Son los espacios geográficos determinados a partir de Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario.