



Bogotá, D. C

	Al responder por favor cite este número 13002022E2007836	
	Fecha Radicado: 2022-08-29 06:16:20	Folios: 6
	Código de Verificación: 36320	Anexos: 0
	Radicator: Ventanilla Minambiente Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible	

Señor:

**OMAR ROBERTO GOMEZ BARRERA**

Notificación electrónica: omagoba215@gmail.com

Ciudad

Ref.: Compra de predios en el marco del artículo 111 de la Ley 99 de 1993. Avalúo comercial. Rad: 2022E1027673

Cordial saludo señor Gómez:

En relación con el asunto y acorde con su consulta, de manera general y abstracta debo informarle lo siguiente:

Inicialmente, es oportuno recordar lo dispuesto por el artículo 111 de la Ley 99 de 1993<sup>1</sup>, modificado por el artículo 210 de la Ley 1450 de 2011<sup>2</sup>:

*“ARTÍCULO 210. ADQUISICIÓN DE ÁREAS DE INTERÉS PARA ACUEDUCTOS MUNICIPALES. El artículo 111 de la Ley 99 de 1993 quedará así:*

*“Artículo 111. Adquisición de áreas de interés para acueductos municipales y regionales. Declárense de interés público las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos municipales, distritales y regionales.*

*Los departamentos y municipios dedicarán un porcentaje no inferior al 1% de sus ingresos corrientes para la adquisición y mantenimiento de dichas zonas o para financiar esquemas de pago por servicios ambientales.*

*Las autoridades ambientales definirán las áreas prioritarias a ser adquiridas con estos recursos o dónde se deben implementar los esquemas por pagos de servicios ambientales de acuerdo con la reglamentación que el Ministerio de Ambiente, (...). Su administración corresponderá al respectivo distrito o municipio. Los municipios, distritos y departamentos garantizarán la inclusión de los recursos dentro de sus planes de desarrollo y presupuestos anuales respectivos, individualizándose la partida destinada para tal fin.”*

El artículo 111 de la Ley 99 de 1993, modificado por el artículo 210 de la Ley 1450 de 2011, establece que los departamentos y municipios les compete dedicar un porcentaje no inferior al 1% de sus ingresos corrientes, **para la adquisición y mantenimiento de dichas zonas** o para financiar esquemas de pago por servicios ambientales, es decir, los referidos recursos deben ser destinados exclusivamente para dichos efectos y de tal manera, los predios adquiridos con dichos recursos, siempre ha de ser mantenidos, a efectos que se cumpla con el mandato contenido en el aludido artículo 111 de la Ley 99 de 1993, como es, la conservación de los recursos hídricos que surten de agua los acueductos municipales, distritales y regionales.

Para efectos de la adquisición y mantenimiento de los predios adquiridos con los recursos provenientes del referido artículo, es oportuno indicar, que mediante el Decreto 1007 de 2018<sup>3</sup>, el Gobierno Nacional reglamentó los

<sup>1</sup> Por la cual 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, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA y se dictan otras disposiciones.

<sup>2</sup> Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo, 2010-2014.

<sup>3</sup> Por el cual se modifica el Capítulo 8 del Título 9 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto número 1076 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible, en lo relacionado con la reglamentación de los componentes F-E-SIG-23-V5. Vigencia 08/08/2022



componentes generales del incentivo de pago por servicios ambientales y la adquisición y mantenimiento de predios en áreas y ecosistemas estratégicos de que trata el Decreto-Ley 870 de 2017<sup>4</sup> y los artículos 108 y 111 de Ley 99 de 1993<sup>5</sup>, modificados por los artículos 174 de la Ley 1753 de 2015<sup>6</sup> y 210 de la Ley 1450 de 2011<sup>7</sup>, respectivamente.

En relación con lo contemplado en los artículos 108 y 111 de la ley 99 de 1993, el mencionado Decreto 1007 de 2018, determina lo siguiente:

**“Artículo 2.2.9.8.4.1. Inversiones para el pago por servicios ambientales y la adquisición y mantenimiento de predios.** Los municipios, distritos y departamentos efectuarán las inversiones con el porcentaje no inferior al 1% de los ingresos corrientes establecido por el artículo 111 de la ley 99 de 1993, modificado por el artículo 210 de la Ley 1450 de 2011, con sujeción a lo previsto en el presente capítulo.

(...)

*PARÁGRAFO.* Los municipios, distritos y departamentos incorporarán los ingresos corrientes a los que se refiere el artículo 111 de la ley 99 de 1993, modificado por el artículo 210 de la Ley 1450 de 2011, en sus planes de desarrollo y presupuestos anuales respectivos, individualizando las partidas destinadas para el pago por servicios ambientales y la adquisición y mantenimiento de predios”.

Respecto a la adquisición de predios adquiridos con recursos del artículo 111 de la ley 99 de 1993, es acertado señalar que el Decreto 1007 de 2018, reglamentario del Decreto-Ley 870 de 2018 y que modificó el Decreto 1076 de 2015<sup>8</sup>, establece lo siguiente:

**“Artículo 2.2.9.8.4.2. Adquisición y mantenimiento de predios.** El procedimiento para la adquisición de predios se registrará por lo establecido en la Ley 388 de 1997 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o complemente.

*La adquisición de predios por parte de los proyectos de construcción y operación de distritos de riego no sujetos a licencia ambiental de que trata el artículo 111 de la Ley 99 de 1993, se efectuará en las áreas y ecosistemas estratégicos para la conservación de los recursos hídricos que los surten de agua, determinados por las autoridades ambientales competentes.*

*El mantenimiento de predios se refiere a aquellas actividades directamente desarrolladas en los predios adquiridos por las entidades territoriales para la preservación y restauración de los ecosistemas presentes en los mismos, para lo cual la autoridad ambiental competente dará el apoyo técnico requerido por la entidad territorial.”*

**De tal forma que, la anterior disposición establece que el procedimiento para la adquisición de predios se rige por lo establecido en la Ley 388 de 1997 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o complemente.**

---

generales del incentivo de pago por servicios ambientales y la adquisición y mantenimiento de predios en áreas y ecosistemas estratégicos que tratan el Decreto-ley número 870 de 2017 y los artículos 108 y 111 de la Ley 99 de 1993, modificados por los artículos 174 de la Ley 1753 de 2015 y 210 de la Ley 1450 de 2011, respectivamente.

<sup>4</sup> Por el cual se establece el Pago por Servicios Ambientales y otros incentivos a la conservación

<sup>5</sup> Ídem 1.

<sup>6</sup> Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018.

<sup>7</sup> Ídem 2.

<sup>8</sup> Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible.

F-E-SIG-23-V5. Vigencia 08/08/2022



Así las cosas, para efectos del avalúo comercial de los predios a ser adquiridos, corresponde estar dispuesto a lo regulado por el entonces Decreto 1420 DE 1998<sup>9</sup>, hoy en día compilado por el Decreto 1170 de 2015<sup>10</sup> o aquel lo modifique o sustituya; que regula los, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles.

Para efectos de sus nuevas inquietudes relacionadas con la temática de avalúos, nos limitaremos a indicar lo dispuesto por la norma, y de persistir sus dudas, lo invitamos a generar su consulta al Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC, quien desde su competencia, podrá aportar elementos pertinentes y conducentes; en este marco de ideas, corresponde indicar lo siguiente:

***“1.- De conformidad con el artículo 3, 4, 11 de este decreto se entendería que el avalúo comercial es un avalúo corporativo, valga decir que es se le debe solicitar al Instituto Geográfico Agustín Codazzi o a una Lonja de Propiedad Raíz quien se hace responsable del avalúo conjuntamente con el evaluador que lo realice?”***

El Decreto 1170 de 2015, establece en su artículo lo siguiente:

***“ARTÍCULO 2.2.2.3.3. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DE UN INMUEBLE.*** La determinación del valor comercial de los inmuebles la harán, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración.

*(Decreto número 1420 de 1998, artículo 3o)”*

De tal manera que la disposición claramente determina que el avalúo lo puede realizar, ya sea el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC, o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración.

***“(…) Cuando el avalúo comercial lo elabore una persona natural es requisito que el evaluador esté debidamente registrado y autorizado por la lonja de propiedad raíz, de lo cual debe existir una constancia o certificación?”***

Sobre este asunto, el Decreto 1170 de 2015, dispone:

***“ARTÍCULO 2.2.2.3.7. DE LAS PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS QUE REALIZAN AVALÚOS Y DE LAS LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ.*** Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente decreto, deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentre el bien objeto de la valoración.

*(Decreto número 1420 de 1998, artículo 8o)”*

***“ARTÍCULO 2.2.2.3.8. LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ.*** Se entiende por lonja de propiedad raíz las asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles.

<sup>9</sup> Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

<sup>10</sup> Por medio del cual se expide el decreto reglamentario único del sector Administrativo de Información Estadística.

F-E-SIG-23-V5. Vigencia 08/08/2022



(Decreto número 1420 de 1998, artículo 9o)”

**“ARTÍCULO 2.2.2.3.9. SISTEMA DE REGISTRO Y DE ACREDITACIÓN DE LOS AVALUADORES.** Las lonjas de propiedad raíz interesadas en que los evaluadores que tiene afiliados realicen los avalúos a los que se refiere el presente decreto, elaborarán un sistema de registro y de acreditación de los evaluadores.

El registro que llevará cada lonja de sus evaluadores deberá tener un reglamento que incluirá, entre otros, los mecanismos de admisión de los evaluadores, los derechos y deberes de estos, el sistema de reparto de las solicitudes de avalúo, el régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y prohibiciones de los evaluadores, las instancias de control y el régimen sancionatorio.

(Decreto número 1420 de 1998, artículo 10)”

**“1.2.- Según el artículo 13 del decreto 1420, la solicitud de realización de los avalúos deberá presentarse por la entidad interesada en forma escrita, firmada por el representante legal o su delegado legalmente autorizado, señalando el motivo del avalúo y entregando a la entidad encargada unos documentos, le solicito conceptuar sobre el particular por cuanto se infiere que la entidad adquiriente debe solicitarle el avalúo al I.G.A.C. o a una Lonja de Propiedad Raíz, debe anexar la documentación requerida, el avalúo debe ser un avalúo corporativo, el evaluador debe estar registrado y autorizado por la Lonja de Propiedad Raíz, como se puede resolver este asunto cuando no se cumple exegética y rigurosamente con estas disposiciones?”**

Se reitera que el artículo 2.2.2.3.3 del Decreto 1170 de 2015 determina que el avalúo lo puede realizar, ya sea el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC, o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración, para estos efectos, la solicitud del avalúo señala la norma que se deben cumplir los requisitos señalados en el artículo 2.2.2.3.12 del Decreto idem, según el caso.

**2.- En aplicación de lo establecido en el artículo 4 del decreto 963 de 2013 previo a la iniciación de la adquisición de predios para la conservación de recursos hídricos se debe disponer de la identificación, delimitación y priorización de las áreas de importancia estratégica y en caso afirmativo es requisito sin ecuanun (sic) que los inmuebles objeto de adquisición se encuentren ubicados en esa identificación y delimitación?”**

Se recuerda que para efectos de la adquisición y mantenimiento de los predios adquiridos con los recursos provenientes del artículo 111 de la Ley 99 de 1993, modificado por el 210 de la Ley 1450 de 2011, corresponde estar dispuesto a lo reglamentado por el Decreto 1007 de 2018, por el cual se modifica el Decreto 1076 de 2015, tal como lo ordena el artículo 2.2.9.8.4.1 del Decreto único del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible, para estos efectos, y en armonía de lo dispuesto en el artículo 2.2.9.8.2.1., se considera que la compra de predios con recursos provenientes del artículo 111 de la ley 99 de 1993, modificada por el artículo 210 de la Ley 1450 de 2011, se deben focalizarán en las áreas y ecosistemas estratégicos identificados en el Registro Único de Ecosistemas y Áreas Ambientales (REAA) o en el Registro Único Nacional de Áreas Protegidas (RUNAP), sin perjuicio de poderse realizar la adquisición en cualquier parte del territorio nacional y en este último caso, en el marco de lo dispuesto por el parágrafo del citado artículo 2.2.9.8.2.1., se debe acudir a la autoridad ambiental competente, para determinar la viabilidad de la adquisición.

**“3.- Si bien es cierto en el artículo 210 de la ley 1450 de 2011, declara de interés público las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos municipales, distritales y regionales y que las autoridades ambientales definirán las áreas prioritarias a ser**



*adquiridas con estos recursos, le solicito aclararnos si es requisito previo a cualquier proceso de enajenación voluntaria o de expropiación que el municipio expida un acto administrativo que declare que los inmuebles incursos en esos procesos expresamente fueron declarados de interés público o social?”*

*“4.- Es requisito previo a cualquier proceso de enajenación voluntaria o de expropiación que el municipio solicite a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la inscripción o anotación en el Folio de Matrícula inmobiliaria sobre la declaratoria como inmuebles considerados de interés público o social o que se encuentran afectados para procesos para la conservación de recursos hídricos?”*

El artículo 111 de la ley 99 de 1993 determinó: **“Declárense de interés público las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos municipales, distritales y regionales. (...)”**.

Sobre el asunto, es conducente traer a colación algunas consideraciones sobre el alcance o concepto de “interés público”

*“(…) el interés público se expresa constitucionalmente en acepciones como el interés social, la prevalencia del interés general, el interés superior, servicio público, interés colectivo, bien común, interés común, actividad estratégica, en donde se lee una prioridad y relevancia y que, dentro de la teleología constitucional, está sustentada en el bienestar general.”<sup>11</sup>*

*“De especial relevancia es el artículo 2º de la Constitución, el cual enuncia entre los fines esenciales del Estado “servir a la comunidad” y en el inciso segundo revela la existencia de “deberes sociales del Estado”, cuyo cumplimiento corresponde asegurar a las autoridades de la República. Uno de los fines esenciales del Estado es el de garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes contenidos en la Constitución. Así mismo, reviste importancia para el propósito de la inversión social el artículo 366 constitucional, que instituye como “finalidades sociales del Estado” el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población, y continúa señalando que: “Será objetivo fundamental de su actividad la solución de las necesidades insatisfechas de salud, de educación, de saneamiento ambiental y de agua potable”.<sup>12</sup>*

*“(…)”*

*“En Sentencia SU-157 de 1999, la Corte Constitucional señaló que el interés público puede considerarse como un concepto jurídicamente indeterminado, que persigue la búsqueda del interés general. (...)”<sup>13</sup>*

Con base en lo expuesto, se colige que la **declaratoria de interés público de las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos municipales, distritales y regionales**, realizada por el artículo 111 de la Ley 99 de 1993 tiene la finalidad de garantizar el derecho a un ambiente sano (áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos), para que de esta forma se pueda suministrar agua potable a los habitantes de una región y así se propenda por su bienestar general y mejoramiento de su calidad de vida y el **procedimiento para la adquisición de tales áreas**, se reitera, se rige por lo establecido en la Ley 388 de 1997 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o complemente; Ley la cual establece en sus artículos 58 y siguientes, los requisitos para determinar los motivos de utilidad pública y los procedimientos para realizar la adquisición de bienes inmuebles necesarios para tal fin.

Ahora bien, corresponde señalar que, el numeral 3 del párrafo 4 del artículo 18 de la Ley 1551 de 2012<sup>14</sup>, establece que el Concejo Municipal o Distrital deberá decidir sobre la autorización al alcalde para contratar la

<sup>11</sup> ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA DE DECLARATORIA DE RAZONES DE INTERÉS PÚBLICO – IMATINIB. Ministerio de Salud y Protección Social. Dirección de Medicamentos y Tecnologías en Salud. Octubre de 2015

<sup>12</sup> Ídem 4.

<sup>13</sup> Ídem 4.

<sup>14</sup> Por la cual se dictan normas para modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios.

F-E-SIG-23-V5. Vigencia 08/08/2022



“Enajenación y compraventa de bienes inmuebles”.

En apoyo a lo anterior, el artículo 13 de la Ley 9 de 1989<sup>15</sup> dispone que *“Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previas las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa...”*

El parágrafo del artículo 2.2.9.8.4.1 del Decreto 1076 de 2015, señala la obligación que tienen las entidades territoriales de incluir los recursos para la adquisición de los predios que trata el artículo 111 de la Ley 99 de 1993, dentro de sus planes de desarrollo y presupuestos anuales respectivos, individualizándose la partida destinada para tal fin. En este sentido, se considera que cuando el municipio en cumplimiento de lo dispuesto en el aludido parágrafo del artículo 2.2.9.8.4.1., incluye el programa o proyecto de compra de predios en su Plan de Desarrollo y Presupuesto Anual, con ello, el Concejo Municipal o Distrital está otorgando la autorización a que se refiere tanto la Ley 1551 de 2012 como la Ley 9 de 1989, de no incluirse este programa en el plan de desarrollo, se deberá solicitar la respectiva autorización al Concejo en cumplimiento de lo dispuesto por la ley.

Atentamente,

**SARA INÉS CERVANTES MARTÍNEZ**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Héctor Abel Castellanos Pérez  
Revisó: Claudia F. Carvajal M.  
Fecha: 29/08/2022

---

<sup>15</sup> Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones

F-E-SIG-23-V5. Vigencia 08/08/2022