

Enajenación Voluntaria y Expropiación por Vía Administrativa

AVALÚO COMERCIAL, ADMINISTRATIVO,
CATASTRAL, DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA
E INTERES SOCIAL, ENTRE OTROS ASPECTOS

Jesús Aníbal Ruiz Cano

Primera Edición, 2007



LIBRERIA JURIDICA
SANCHEZ R. LTDA.

Contenido

Tema	Pág.
1. Prólogo del autor	13
2. Introducción	17
3. Definiciones:	
3.1. Vivienda de interés Social (V.I.S.)	23
3.2. Unidad Básica de vivienda	24
3.3. Unidad mínima de vivienda	24
3.4. Enajenar	24
3.5. Voluntaria (o)	24
3.6. Afectación	24
3.7. Interés Público	24
3.8. Interés General	24
3.9. Valor comercial de un inmueble	24
3.10. Catastro	25
3.11. Avalúo Catastral	25
3.12. Avalúo Administrativo	25
3.13. Avalúo Comercial	25
3.14. Lonja Propiedad Raíz.	25
3.15. Revisión de avalúos comerciales	26
3.16. Impugnación de avalúos comerciales	26
3.17. Rectificación	26
3.18. Desplazamiento involuntario	26

Capítulo I

Título 1º.

Problemática actual en la aplicación de la enajenación voluntaria y la expropiación por vía administrativa.	27
--	----

Título 2º.

Objetivos del presente documento	39
--	----

Título 3º.

Marco teórico	40
---------------------	----

Capítulo II De los Avalúos

Título 1°.

El Avalúo Catastral	43
Modelo de un avalúo catastral de Medellín	44

Título 2°.

El Avalúo Administrativo	48
--------------------------------	----

Título 3°.

El Avalúo Comercial	49
Modelo de un avalúo comercial de una propiedad	52

Título 4°.

Entrevista a un Perito Avaluador de la Lonja Propiedad Raíz de Medellín	58
---	----

Título 5°.

Análisis de los avalúos catastrales, administrativos, comerciales y políticas administrativas	60
--	----

Título 6°.

Diferencias más marcadas entre los tres tipos de avalúos	65
--	----

Capítulo III Declaratoria de Utilidad Pública e Interés Social

Título 1°.

La declaratoria de utilidad pública o interés social	69
--	----

Título 2°.

Modelo de declaratoria de utilidad pública o interés social de un inmueble (Resolución de CORVIDE No. 097 del 1° de marzo de 1995)	76
---	----

Capítulo IV Normatividad Aplicable en Materia de Enajenación Voluntaria y Expropiación por Vía Administrativa.

Título 1.

Constitución Nacional	79
-----------------------------	----

Título 2.

Ley 14 de 1983.	82
----------------------	----

Título 3.

Código de Comercio (Actas Comisión redactora)	82
---	----

Título 4.	
Ministerio del Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial- Marco de Política de Reasentamiento	85
Título 5.	
Ley 9ª de enero 11 de 1989 de Reforma Urbana	102
Título 6.	
Código Penal Colombiano y tipificación del delito de invasiones a tierras y edificaciones	111
Título 7.	
Ley 388 de julio 18 de 1997	113
Título 8.	
Decreto Reglamentario 151 del 22 de enero de 1998	129
Título 9.	
Decreto Reglamentario 1420 del 24 de Julio de 1998	131
Título 10.	
Decreto 249 de la Alcaldía de Medellín, por el cual se declaran unas zonas de alto riesgo potencial de desastres y se ordena la desocupación de las mismas	142
Título 11.	
Resolución de CORVIDE 0310 de junio 26 de 1997	144
Título 12.	
Resolución de CORVIDE 0635 de septiembre 1º de 1998	145
Título 13.	
Modelo de Resolución por medio de la cual se notifican unos avalúos administrativos y se otorgan unos plazos	150
Título 14.	
Modelo de Resolución (o Promesa) de Compraventa de mejoras de construcción (enajenación voluntaria)	151
Título 15.	
Modelo de Resolución de expropiación por vía administrativa	154
Capítulo V	
Título 1.	
Análisis constitucional y legal de las normas que sobre enajenación voluntaria y expropiación por vía administrativa ofrecen más dificultades	163

Título 2.

Análisis Jurisprudencial: Sentencias sobre reubicaciones o la enajenación voluntaria	173
--	-----

Título 3.

Síntesis jurídica.....	175
------------------------	-----

Capítulo VI

Propuesta de Reforma Legal en Materia de Enajenación Voluntaria y Expropiación por Vía Administrativa

Título 1.

Ley 388 del 18 de julio de 1997.....	183
--------------------------------------	-----

Título 2.

Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998.....	186
---	-----

Conclusiones.....	189
-------------------	-----

Bibliografía.....	193
-------------------	-----