



MEMORANDO

12 de Diciembre de 2019

20191030193613

Al responder cite este Nro.
20191030193613

PARA: PATRICIA DEL CARMEN PIAMBA SCHMALBAHC

Directora de Asuntos Étnicos (E)

DE: YOLANDA MARGARITA SÁNCHEZ GÓMEZ

Jefe de Oficina Asesora Jurídica

ASUNTO: Su memorando con radicado 20195000143273 - Concepto jurídico y/o pronunciamiento sobre la posibilidad de contratar y realizar los avalúos a través de una lonja de propiedad raíz de naturaleza privada

De manera cordial y en respuesta al memorando de la referencia, por el que solicita a esta oficina pronunciarse, a manera de concepto, sobre la posibilidad de que la Dirección de Asuntos Étnicos, como área misional competente de adelantar los procesos de adquisición de predios para comunidades étnicas, pueda contratar y realizar los avalúos a través de una persona natural o jurídica de naturaleza privada, me permito indicar:

I. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Señala el artículo 27 del Decreto No. 2150 de 1995¹, lo siguiente:

“ARTÍCULO 27º.- Avalúo de bienes inmuebles. Los avalúos de bienes inmuebles que deban realizar las entidades públicas o que se realicen en actuaciones administrativas, podrán ser adelantados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, que se encuentre registrada y autorizada por la Lonja de Propiedad Raíz del lugar donde esté ubicado el bien para adelantar dichos avalúos.

¹ “Por el cual se suprimen y reforman regulaciones, procedimientos o trámites innecesarios existentes en la Administración Pública”



PARÁGRAFO. - Si la entidad pública escoge la opción privada, corresponderá a la Lonja determinar, en cada caso, la persona natural o jurídica que adelante el avalúo de bienes inmuebles”.

En consonancia con lo anterior, el artículo 7º del Decreto 1139 de 1995, dispone:

“...Artículo 7º. Avalúo ordenado por el INCORA. Cuando el procedimiento de adquisición de tierras y mejoras se adelante conforme a la regulación establecida en el Capítulo VI de la Ley 160 de 1994, el Instituto asumirá directamente los costos que demande realizar el avalúo comercial. En igual forma se procederá en los eventos de negociación directa contemplados en el numeral 5 del artículo 31 de la ley 160 de 1994 y en los programas de adquisición de mejoras en resguardos indígenas y los que correspondan a los procesos relacionados con la recuperación de tierras baldía...”

A su vez, el artículo 12 del Decreto No. 1420 de 1998², precisa:

“Artículo 12º.- La entidad o persona solicitante podrá solicitar la elaboración del avalúo a una de las siguientes entidades:

Las lonjas o lonja de propiedad raíz con domicilio en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados el o los inmuebles objeto de avalúo. La cual designará para el efecto uno de los peritos privados o evaluadores que se encuentren registrados y autorizados por ella.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces, quien podrá hacer los avalúos de los inmuebles que se encuentran ubicados en el territorio de su jurisdicción”.

Así las cosas, en el caso de que la entidad escoja la opción privada, es competencia absoluta de la Lonja de Propiedad Raíz donde esté ubicado el bien, determinar, en cada caso, la persona natural o jurídica que adelante el avalúo del mismo.

De otra parte, sobre las normas que rigen la selección de la persona natural o jurídica privada que realizará el avalúo, tenemos que el artículo 8º ibídem, al respecto expresa:

“Artículo 8º.- Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente Decreto, deberán estar registradas y

² “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”



autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentren el bien objeto de la valoración”.

En consonancia con la anterior disposición, los artículos 9º y 10º ídem, señalan:

“Artículo 9º.- *Se entiende por lonja de propiedad raíz las asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles”.*

“Artículo 10º.- *Las lonjas de propiedad raíz interesadas en que los avaluadores que tiene afiliados realicen los avalúos a los que se refiere el presente Decreto, elaborarán un sistema de registro y de acreditación de los avaluadores.*

El registro que llevará cada lonja de sus avaluadores deberá tener un reglamento que incluirá, entre otros, los mecanismos de admisión de los avaluadores, los derechos y deberes de éstos, el sistema de reparto de las solicitudes de avalúo, el régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y prohibiciones de los avaluadores, las instancias de control y el régimen sancionatorio”. (Subrayado fuera de texto)

De lo anterior se colige que, una vez se elija la opción de que sea una persona natural o jurídica de carácter privado la que realice el avalúo, es directamente la Lonja de Propiedad Raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentre ubicado el bien inmueble a avaluar, la competente para designar de manera exclusiva al perito avaluador. Nótese como el artículo 10º del Decreto No. 1420 de 1998, precisa que el registro que cada lonja debe llevar tiene que incluir un reglamento destinado, entre otros aspectos, a indicar el sistema de reparto de las solicitudes de avalúo.

Finalmente, en lo que respecta a la contratación de la persona natural o jurídica privada o jurídica pública que realizaría los respectivos avalúos, conviene resaltar que los procesos de selección de contratistas, adquisición de bienes, servicios y ejecución de obras que se dan al interior de la Agencia Nacional de Tierras se encuentran sujetos a una doble regulación: la aplicable para propósitos estrictamente misionales, que se enmarca en los regímenes especiales instituidos por la Ley 160 de 1994 y sus desarrollos reglamentarios, y la ajena a tales propósitos que se disciplina por el Estatuto General de la Contratación Estatal (EGC) y las normas que lo modifican, adicionan y reglamentan. Así lo ha señalado la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente³, al advertir que cuando la autoridad de tierras actúa adquiriendo inmuebles con fines

³ Al respecto véanse los conceptos 2201813000004832 del 29/05/2018 y 2201813000006139 del 09/07/2018 expedidos por Colombia Compra Eficiente a través de la Subdirección de Gestión Contractual.



de dotación o titulación, financiando proyectos productivos o disponiendo sobre la administración de los bienes baldíos de la Nación, lo hace alejada de las reglas de planeación, selección de contratistas y ejecución de los contratos propias del EGC⁴.

Se aclara sin embargo que los principios generales de transparencia, economía y responsabilidad consignados en la Parte II de la Ley 80 de 1993, resultan aplicables a toda actividad contractual en la que participe una entidad pública, indistintamente de si el contrato en sí mismo está regido por las normas del EGC o de si se encuentra sometido a la disciplina de un régimen especial.⁵

II. CONCLUSIONES

Con fundamento en las consideraciones expuestas podemos concluir:

1. Que la Agencia Nacional de Tierras está habilitada para contratar con lonjas de propiedad raíz, la elaboración de los avalúos comerciales que definen el valor de compra de los bienes, mejoras y servidumbres de propiedad pública o privada a los que se refiere el artículo 31 de la Ley 160 de 1994.
2. Que bajo los anteriores supuestos, la designación del perito evaluador quedará en manos de la respectiva lonja, tal y como lo establece el artículo 10º del Decreto 1420 de 1998.

⁴ Nótese en este punto como manual de contratación de la ANT indica que, si bien por regla general las compras, adquisiciones y demás actividades contractuales que realice la entidad están sujetas a las disposiciones del Estatuto General de Contratación, puede también la misma “celebrar contratos y convenios que no se encuentren enmarcados dentro de los procedimientos correspondientes al Sistema de Compras Públicas, siguiendo los lineamientos que la ANT establezca junto con los procesos y procedimientos que se formalicen en el Sistema de Gestión de Calidad”, dentro de los que se encuentran, a voces del mismo manual “todos aquellos contratos o convenios relacionados con el desarrollo de la Ley de Tierras” (Manual de Contratación Código ADQS -I-001. Procedimientos para Desarrollar la Gestión Contractual en la ANT. Disponible en <http://intranet.agenciadetierras.gov.co/wp-content/uploads/2018/04/ADQBS-I-001-MANUAL-DE-CONTRATACION-C3%93N-1.pdf>)

⁵ Ley 80 de 1993, artículos 24 numeral 8 y 76. En este mismo sentido se ha indicado: “De modo, que en estos eventos la exoneración del registro no acarrea desconocimiento del principio de transparencia y de selección objetiva en la escogencia del contratista, pues para todos los contratos suscritos por el Estado la selección del contratista, con exigencia o no de su inscripción en el registro de proponentes, en licitación o concurso público o mediante el mecanismo de la contratación directa, debe someterse a los principios de la función administrativa previstos en el artículo 209 Constitucional, en especial al de transparencia, de donde se deduce el principio de selección objetiva contenido en la Ley 80 de 1993” (Corte Constitucional. Sentencia C-941 de 2001)



El campo
es de todos

Minagricultura



3. Que, por su parte, el proceso de selección y contratación de la respectiva lonja deberá sujetarse a los lineamientos que se expidan para los efectos, pues por tratarse de una actividad netamente misional no resultan aplicables, en principio, las disposiciones del Estatuto General de la Contratación.

Cordialmente,

YOLANDA MARGARITA SÁNCHEZ GÓMEZ

Jefe de Oficina Asesora Jurídica

Preparó: Lucy Mecón
Revisó: Gabriel Carvajal.

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS

El presente documento contiene una firma digital válida para todos sus efectos de conformidad con lo dispuesto en la ley 527 de 1999.

Línea de Atención en Bogotá
(+57 1) 5185858, opción 0

Agencia Nacional de Tierras
Calle 43 No. 57 - 41 Bogotá, Colombia
Sede Servicio al Ciudadano
Carrera 13 No. 54-55 Piso 1 Torre SH
www.agenciadetierras.gov.co

Agencia Nacional de Tierras
Código Postal 111321

Sede Servicio al Ciudadano
Código Postal 111511