

BCN Informe

Biblioteca del Congreso



Valoración de las expropiaciones de predios declarados de utilidad pública

Se revisa el procedimiento de valoración de las propiedades para los predios declarados de utilidad pública en Canadá, España, Alemania y Colombia.

En Alemania y Canadá la valoración se realiza en función del valor comercial de la propiedad, en tanto que en España la valorización considera el valor catastral de la propiedad aumentado en un 10%, sin embargo autoriza a la autoridad que lleva adelante la expropiación para utilizar otras formas de tasación para determinar el valor de la propiedad y establecer el monto de la compensación.

Finalmente, en el caso de Colombia, la tasación es efectuada por un organismo del Estado, responsable del catastro, y considera un procedimiento específico para el cálculo del valor de la propiedad, considerando tanto el valor de las propiedades transadas en el sector afectado, como las valorizaciones que éstas han tenido producto de la acción pública.

Tabla de contenidos

Principales aspectos de la valoración de las expropiaciones de predios.....	2
Canadá.....	5
1.Legislación.....	5
2.Procedimiento de expropiación con compensación.....	6
3.Procedimiento para valorar la compensación.....	7
España.....	8
1.Legislación.....	8
4.Procedimiento de expropiación.....	9
5.Procedimiento para establecer la compensación.....	10
6.Plazo para la expropiación.....	12
Alemania.....	12
1.Legislación.....	12

7.Procedimiento de expropiación.....	14
8.Valoración de la compensación.....	15
Colombia.....	16
1.Legislación.....	16
9.Procedimiento de adquisición de la propiedad declarada de Utilidad Pública.....	17
10.Expropiación sin indemnización.....	20
11.Procedimiento de fijación del precio de la expropiación.....	20
Anexos.....	22

Principales aspectos de la valoración de las expropiaciones de predios

Se revisa el procedimiento de cálculo del monto de las compensaciones en cuatro países: Canadá, Alemania, Colombia y España.

En todas las legislaciones revisadas el concepto de expropiación va ligada a la entrega de una compensación al propietario afectado, y es realizada solo en casos de bien público.

En Alemania, Colombia y España, las respectivas constituciones reconocen el derecho a la propiedad privada y en España y Colombia, el ejercicio de este derecho está supeditado al bien público.

En el caso canadiense, además del sistema de expropiaciones, existe un sistema de zonificaciones urbanas que restringen el uso de la propiedad de manera tan restrictiva que pueden limitar los derechos de propiedad, y para estos casos no se contempla un mecanismo de compensación.

Por otra parte, la legislación colombiana contempla expresamente que en los casos de privados que hayan promovido, alentado o permitido la ocupación irregular (loteos irregulares), tal situación los hace objeto de una modalidad de expropiación sin derecho a compensación.

Respecto del procedimiento para el cálculo de la compensación, este está conformado de manera sustancial por el valor de la propiedad, y en todos los casos se contempla un monto para compensar otros daños producidos.

El procedimiento de valoración de la propiedad corresponde, en los casos de Alemania y Canadá, al valor comercial de la propiedad. En ambos países, igualmente, el valor base para el cálculo de los impuestos prediales es el valor comercial de la propiedad.

En el caso de España, la valoración considera el Valor Catastral de la propiedad aumentado en un 10%. Sin embargo faculta a la autoridad para utilizar otras formulas de tasación para fijar el precio final. Asimismo, la base impositiva utilizada para el cálculo de los impuestos prediales es el valor catastral.

En el caso de Colombia, el valor del predio corresponde a un valor determinado por un órgano estatal especializado u otra entidad autorizada, el que considera tanto la fluctuación de los

valores en el sector, como las valorizaciones que el predio pudiera haber sufrido producto de la acción del Estado (plusvalías) y si el predio las ha compensado.

En el caso de los Impuestos prediales en Colombia, estos se calculan con base en el valor catastral o a un valor auto declarado por el propietario, que no puede ser inferior al valor catastral¹.

Otros aspectos a destacar en las legislaciones sobre expropiaciones realizadas son:

1. La existencia en el caso de Alemania y España de un plazo para pagar la expropiación.
2. La normativa alemana contempla que la compensación puede ser en dinero, en otros predios de similares características o en otros derechos.
3. La legislación colombiana contempla que el pago de la compensación, según el monto de la propiedad, puede realizarse de manera parcial considerando un porcentaje al momento de la expropiación y el resto en cuotas anuales y continuas en un plazo de tiempo determinado y a un interés de mercado.
4. Tanto en Canadá como en Alemania se contempla un procedimiento de difusión del procedimiento de expropiación, y permiten su oposición por otras personas o estamentos por razones fundadas. Incluso, en la legislación canadiense se contempla la obligación de responder las observaciones realizadas, tanto si fueron consideradas en el proceso como respecto de las razones del rechazo.

La información obtenida se puede resumir en el siguiente cuadro:

Tabla N° 1: Tipos de expropiación, compensación y valoración de la propiedad en Canadá, España, Alemania y Colombia.

País	Derecho de Propiedad	Expropiación (Tipos)	Compensación	Valoración de la propiedad	Plazos para el pago de la compensación	Modo de pago de la compensación
Canadá	No	Un tipo de expropiación con derecho a compensación.		Valor comercial de la propiedad al momento de la expropiación		
		Down Zoning: Sistema de restricciones al uso del suelo que limita fuertemente el derecho de propiedad.	Sin derecho a compensación			
España	Sí, pero sujeta a la función social de la propiedad y expropiable por utilidad pública o interés social.	Declaración de utilidad pública y aplicación del procedimiento de expropiación forzosa	Con derecho a indemnización	Justiprecio: Se contempla inicialmente el valor catastral o este aumentado en hasta un 10%. También se puede utilizar la metodología de tasación por comparación en	Plazo máximo para el pago de la compensación de seis meses	

¹ El registro Catastral Colombiano se actualiza cada cinco años y el sistema registra el valor de todas las propiedades.

País	Derecho de Propiedad	Expropiación (Tipos)	Compensación	Valoración de la propiedad	Plazos para el pago de la compensación	Modo de pago de la compensación
				caso de predio urbano y por rentas en caso de predio rural. Adicionalmente entrega la potestad de negociación para otras fórmulas de negociación y fijación del precio.		
		Existe un sistema de restricciones al uso del suelo, de acción más limitada.	Sin derecho a indemnización			
Alemania	Si, reconoce la propiedad y el derecho de herencia. La expropiación solo puede ser por causa de interés público y sujeto a compensación. La compensación se establece en el equilibrio equitativo entre el interés público y el privado.		Con derecho a indemnización.	Valor comercial de la propiedad.	La autoridad administrativa que establece la procedencia de la expropiación y el monto de la compensación establece el plazo para la cancelación.	La compensación puede ser en dinero, terreno de similares características u otro tipo de derechos.
Colombia	Si, reconoce la propiedad privada pero en caso de colisión entre el interés público y el privado el interés privado deberá ceder.	Enajenación voluntaria o negociación directa, corresponde a una etapa de advenimiento y acuerdo entre las partes, que de no prosperar inicia el procedimiento de expropiación. Expropiación por vía judicial u ordinaria corresponde al procedimiento regular de expropiación. Expropiación por vía administrativa corresponde al procedimiento aplicable en casos de emergencia justificada.	Con derecho a indemnización	Tasación efectuada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, consideración a los siguientes criterios: Adquisiciones en los últimos cinco años en la misma área de influencia. Los proyectos anunciados y valorización prevista en el sector, salvo que el propietario este pagando o haya pagado la contribución de valorización. El valor de las propiedades antes (5 años) del anuncio del proyecto. Los cambios de uso, densidad y altura efectuados por el Plan Integral de Desarrollo en los últimos tres años si lo hubiera.		La regulación contempla una modalidad escalonada en el pago según el monto de la compensación fijando un porcentaje y el resto en un número de cuotas iguales y continuas.

País	Derecho de Propiedad	Expropiación (Tipos)	Compensación	Valoración de la propiedad	Plazos para el pago de la compensación	Modo de pago de la compensación
		Expropiación de terrenos loteados irregularmente	Sin derecho a indemnización.			

Fuente: Elaboración propia, basada en legislación sobre expropiación en Canadá, España, Alemania y Colombia

Canadá

1. Legislación

La Constitución de Canadá no le asigna una protección específica a la propiedad privada. Bajo este marco se presentan dos situaciones diferentes, por una parte, las expropiaciones establecidas mediante una declaración estatal que dan derecho a expropiaciones con compensación.

Por otra parte, las zonificaciones: la normativa confiere a los municipios el control del suelo y regulan como se puede utilizar, donde se emplazan las estructuras y edificios, los tipos de edificios permitidos y su utilización, los tamaños de los lotes y sus dimensiones, la altura de los edificios y el perfil de las calles. Esta última regulación permite la existencia de restricciones en el uso del suelo que limitan fuertemente el derecho de propiedad y que no tienen derecho a compensación.

En la mayoría de las provincias canadienses esta regulación es de nivel provincial y asigna responsabilidades a los municipios mediante regulaciones vinculadas a la planificación urbana o a las atribuciones de los municipios.

2. Procedimiento de expropiación con compensación

El procedimiento de expropiación es regulado por la *Expropriation Act* del año 1995² cuya última modificación data del 5 de enero de 2014. Esta norma contempla tanto un procedimiento de expropiación como una fórmula para el cálculo de las compensaciones, y expresamente excluye de este procedimiento las tierras vinculadas a los pueblos originarios.

Este procedimiento aplica cuando el Estado determina que algún predio privado debe ser destinado a una finalidad u obra pública. Para que una expropiación tenga esta categoría, el Ministro de Obras Públicas y Servicios Gubernamentales debe llevar adelante un proceso de esta naturaleza si lo promueve el Ministerio de Transporte o el Gobernador respectivo.

Los usos públicos incluyen la construcción y ampliación de carreteras, servicios públicos, escuelas, sistemas de transporte como vías del ferrocarril, aeropuertos o trenes ligeros, ductos de servicios públicos, parques o incluso ampliaciones del radio urbano.

El procedimiento de expropiación contempla una notificación a la Procuraduría General de Canadá³ respecto del interés del Estado o de un ministerio, de expropiar un predio o los derechos sobre un predio por razones de uso público, señalando el predio, los fundamentos de la necesidad del uso público (excluyendo este aspecto si se refiere a razones de seguridad

² Disponible en <http://laws-lois.justice.gc.ca/eng/acts/E-21/FullText.html> (Mayo 2014)

³ Organismo de funciones similares a la Contraloría General de la República.

nacional), la obra que se pretende llevar a cabo y una declaración de la voluntad de proceder a la expropiación.

Con esta notificación el Fiscal General debe realizar la notificación y un plano de la zona afectada e inscribirla en la Oficina de Registro nacional o local según corresponda, además de informar al Estado o al Ministerio solicitante sobre los datos del propietario o de quienes podrían tener derechos y de la dirección conocida.

Esta misma repartición hará pública esta información, tanto en el Diario Oficial como en un medio de circulación del área en que se emplaza el predio, y la tendrá disponible para quien lo solicite.

Durante 30 días después de la difusión de la notificación, el propietario o cualquier persona podrán presentar por escrito, ante el Ministro, las objeciones que dicho acto representen, explicitando los motivos, la naturaleza de tal objeción y el interés de dicha persona en el acto de expropiación. Transcurrido el plazo se celebrará una audiencia pública para precisar las objeciones, la que será dirigida por una persona nombrada para el efecto por el Fiscal General como Oficial de Audiencia.

Celebradas las audiencias públicas requeridas en un plazo de 30 días, prorrogable por una vez, el Oficial de Audiencia emitirá un informe que servirá de base para que el Ministerio confirme la expropiación, precise sus límites o abandone la intención de expropiar. El plazo para realizar esta confirmación de la expropiación es de 120 días, sino se entenderá abandonada y se deberá llevar a cabo un procedimiento de notificación del desistimiento.

Respecto de quienes hayan realizado objeciones y en los casos en que se persista con la expropiación, el Ministerio tiene la obligación de responder a las personas que hayan presentado las objeciones respecto de la consideración de su observación o de las razones por las que esta fue desestimada.

En los casos en que se confirma la expropiación, se debe confirmar la decisión de expropiación a todos los propietarios y publicar la decisión de expropiar en un medio de circulación del área. Sin perjuicio de la decisión de la expropiación, los propietarios que no estén conformes con la expropiación o con los montos de la compensación podrán recurrir ante la Corte para solicitar la anulación del proceso de expropiación.

Si nuevamente se confirma la orden de expropiación, la Declaración de Expropiación debe ser registrada en los títulos de propiedad en un plazo no superior a 14 días. Con este registro la expropiación tiene carácter de definitiva.

3. Procedimiento para valorar la compensación

Una vez establecida la expropiación, se notifica al propietario y/o a todos quienes tengan derecho sobre el predio respecto de la expropiación y se procede a hacer una oferta por la expropiación en un plazo no superior a 90 días. El valor de la compensación ascenderá al valor de mercado, definido este como el importe que se habría pagado por el bien si se hubiera vendido en el mercado abierto por un vendedor dispuesto a un comprador dispuesto.

Adicionalmente, se establecen otros factores que se consideran para el monto final de la compensación, tales como:

- Si el propietario ocupaba el predio y como consecuencia de la expropiación debe renunciar a la ocupación del suelo, en tal caso la compensación considerara además del valor comercial, el valor de mercado de la actividad que desarrollaba asumiendo que era el mejor uso posible y los costos, gastos y pérdidas que surjan al titular lo que deberá ser tasado y en ningún caso podrá ser superior al 15% del valor de la actividad.
- En los casos en que el Estado hubiese tomado posesión del predio antes de los 90 días (por ejemplo, en casos de expropiación por seguridad nacional) se añadirá al valor de la propiedad, una valoración de los intereses expropiados que no podrá exceder el 10% del valor de la propiedad.
- Si en la propiedad existe una edificación cuyo destino haya sido escuela, hospital, institución municipal o religiosa, una institución de caridad u otro uso similar (situación que limita un procedimiento de tasación por comparación respecto del valor de uso) el monto de la expropiación considera el mayor valor de mercado, el costo alternativo de un inmueble para ese propósito y los costos, gastos y pérdidas que surjan al mudarse y establecerse en otro local, ya sean gastos comprobables o con un máximo de un 15%. Se considera el descuento del plusvalor que esta modificación pudiera adicionar en la actividad realizada.
- En los casos en que la propiedad se hubiese encontrado ocupada por un arrendatario, se contempla una compensación considerando la antigüedad del contrato de arriendo, las inversiones realizadas por el ocupante equivalente a los gastos de reubicación que deberá asumir.

Explícitamente la regulación canadiense contempla que entre los factores que no deben tenerse en cuenta para la determinación de la compensación se encuentran: los usos contrarios a la legislación vigente, el uso futuro del predio posterior a la expropiación, las expectativas económicas que dicho uso podría generar y el valor potencial que podría adquirir la propiedad después de la expropiación.

Asimismo, se establece un procedimiento para establecer el valor de la compensación cuando la afectación es parcial, que corresponde al valor de lo expropiado más el valor de la participación o derechos expropiados al predio remanente.

Se contempla también que un propietario podrá aceptar la oferta de compensación ofrecida, sin perjuicio de iniciar acciones legales cuando estime que esta no ha contemplado todos los derechos conculcados.

Para la toma de posesión del predio, la autoridad que lleva adelante la expropiación deberá presentar un Aviso de Posesión, el cual deberá otorgar un plazo de al menos 30 días para la entrega material de la propiedad, aun cuando la normativa permite que las partes tomen otro tipo de acuerdos y siempre que el propietario expropiado asuma los posibles gastos que se originen en la propiedad bajo su responsabilidad.

En los casos en que no exista acuerdo sobre el monto de la compensación, el propietario podrá solicitar una audiencia ante la Comisión Evaluadora del Valor del Suelo (LVAC), en un plazo máximo de dos años después de producida la posesión de la tierra por parte de la autoridad.

Esta comisión podrá celebrar una audiencia pública para determinar el monto de la indemnización. Este organismo no se pronuncia respecto de los bienes muebles.

Las decisiones de este organismo son vinculantes para ambas partes y no inhiben el derecho de presentar un recurso ante el Tribunal de Apelaciones dentro de los 40 días siguientes a la

fecha en que la comisión ha emitido su pronunciamiento respecto del monto de la compensación.

Adicionalmente, durante el proceso de expropiación, los afectados tienen derecho a recibir asesoría de un especialista y en tal caso podrá solicitar el reembolso de dichos gastos a un costo razonable.

Por último el propietario podrá recurrir ante el Tribunal Real cuando estime que no se cumplió el debido proceso.

Por otra parte el Tribunal de Apelación, podrá remitir el caso a la Corte Suprema de Canadá.

España

1. Legislación

La Constitución española reconoce en su artículo 33, el derecho a la propiedad privada y a la herencia, pero reconoce que la función social de estos derechos delimitará su contenido. Asimismo señala que nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos si no es por causa de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto en la legislación.

La Ley de Expropiación Forzosa⁴ establece el procedimiento para el proceso de expropiaciones y el establecimiento del justiprecio, valor correcto de la compensación.

La expropiación forzosa por causa de utilidad pública o interés social es definida como "cualquier forma de privación singular de la propiedad privada o de derechos o intereses patrimoniales legítimos, cualesquiera que fueren las personas o Entidades a que pertenezcan, acordada imperativamente, ya implique venta, permuta, censo, arrendamiento, ocupación temporal o mera cesación de su ejercicio"⁵.

Por otra parte, la Ley de Suelo⁶ establece que la ordenación y definición del uso del territorio y de las áreas urbanas, son funciones públicas y determinan las facultades y derechos de propiedad del suelo conforme al destino que le asigne. Esta determinación respecto del uso y forma del suelo no trae consigo el derecho a compensación, salvo en casos específicamente señalados.

Esta normativa garantiza tres aspectos entendidos como fundamentales:

- El control de la administración pública del proceso de urbanización, entendiendo como tal no solo el proceso de ocupación urbanización sino también el de edificación, tanto de la acción pública como de la privada.
- La participación de la comunidad de las plusvalías generadas por la acción pública.
- El derecho de información a la ciudadanía y de los entes representativos de los intereses afectados en los procesos urbanísticos.

⁴ Disponible en <http://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1954-15431> (Mayo 2014)

⁵ Ídem.

⁶ Ley de Suelo. Texto Refundido vigente. Disponible en <http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2008-10792> (Mayo 2014)

Explícitamente, la norma señala que las condiciones de edificación y de urbanización, no se encuentran incorporados al derecho de propiedad que asiste al propietario y que estos se adquieren solo con la edificación y condicionada al cumplimiento de todas las obligaciones que impone la normativa.

En tal sentido el derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo de acuerdo con las exigencias urbanísticas y de edificación aplicables dadas sus características y situación del bien.

4. Procedimiento de expropiación

La Ley de Expropiación Forzosa establece que para iniciar un procedimiento de expropiación se debe realizar la declaratoria de utilidad pública o de interés social del objeto de la expropiación.

El artículo 29 de la Ley de Suelos⁷, establece que la expropiación establecida por la ordenación territorial y urbanística, conlleva la declaración de Utilidad Pública y los predios quedan sujetos al procedimiento de expropiación establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

El procedimiento contempla que una vez que se ha establecido la declaratoria de Utilidad Pública, se deberá proceder a fijar los límites exactos de la expropiación y de la necesidad concreta de adquirir u ocupar los bienes o derechos señalados.

El beneficiario o quién solicita la expropiación debe realizar una relación detallada de los aspectos materiales y jurídicos de los bienes y derechos expropiados. En los casos de proyectos de obras se entenderá implícita la ocupación del bien.

Recibida por el Gobernador Civil⁸, la relación señalada en el punto anterior, se abrirá un periodo de información pública de 15 días y se publicitará en un medio de difusión del área implicada y en el Boletín Oficial de Estado (BOE) para aquellas obras de mayor envergadura.

Cualquier persona podrá agregar datos, rectificar u oponerse por razones de forma o de fondo al procedimiento, justificando su posición. Recibidas estas observaciones, el Gobernador Civil tendrá un plazo de 20 días para resolver sobre la “necesidad de la ocupación”, estableciendo los derechos y bienes afectados y la individualización de los propietarios.

El acuerdo de la “necesidad de ocupación” es el trámite que inicia el proceso expropiatorio. Este acuerdo se publica y notifica individualmente a cada uno de los propietarios mencionados como afectados al procedimiento. Los afectados podrán interponer un recurso de alzada⁹ ante el estamento respectivo en un plazo no superior a 10 días desde la notificación personal.

La autoridad tiene un plazo de 20 días para resolver el recurso. Luego del pronunciamiento no procederá ningún recurso de reclamación.

⁷ Disponible en <http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2008-10792> (Mayo 2014)

⁸ Autoridad Política de las Provincias Españolas

⁹ Es el instrumento por el cual los ciudadanos pueden recurrir las decisiones de la Administración Pública y que permite revisar el acto administrativo por el superior jerárquico del órgano que lo dictó, siempre que no ponga fin a la vía administrativa.

http://www.mjusticia.gob.es/cs/Satellite/es/1200666550200/Tramite_C/1215327553244/Detalle.html (Mayo 2014)

Cuando sea aplicable, el propietario cuyo predio remanente resulte antieconómico, tendrá la posibilidad de solicitar la expropiación de la totalidad del mismo.

5. Procedimiento para establecer la compensación

La Ley de expropiación forzosa establece el procedimiento indicando tanto un procedimiento general como procedimientos específicos para casos como grupos de bienes, incumplimiento a la función social, bienes con valor artístico, histórico y arqueológico, entre otras áreas.

Explícitamente señala que en los casos de expropiaciones por razones urbanas, estas se regirán tanto por la Ley reguladora de las bases del régimen local¹⁰ respecto de esta norma, y en relación al establecimiento del monto de las expropiaciones se deberá aplicar el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa. Asimismo, en estos casos el funcionario técnico que integre el Jurado Provincial de Expropiación cuando corresponda será un funcionario de la corporación local involucrada.

La Ley de Expropiación Forzosa señala que existirá una primera fase en donde la administración y el particular afectado podrán convenir de mutuo acuerdo la adquisición de los bienes y derechos involucrados. Para la aplicación de este procedimiento se dispondrá de un plazo de 15 días y en los casos de acuerdo se dará por concluido el procedimiento de expropiación.

En los casos en que no exista el acuerdo señalado en el párrafo anterior se iniciará un mecanismo para la fijación del “justiprecio”¹¹.

El establecimiento del precio justo se tramita en cada propiedad de manera independiente, salvo en los casos en que corresponda a propiedades o derechos que constituyan una unidad.

Una vez notificados el propietario afectado deberá presentar, en un plazo no mayor de 20 días, una “hoja de aprecio”, documento en el que señalan la valoración que le asignan a su propiedad. De manera optativa dicha tasación podrá ser confeccionada por un perito pero los costos serán asumidos por el propietario.

La administración tendrá un plazo de 20 días para aceptar o rechazar la valoración propuesta. En los casos en que se acepte, se entenderá determinado el justiprecio y la administración procederá al pago de la expropiación.

En los casos en que se rechace, la administración establecerá una “hoja de aprecio” o tasación fundada de la propiedad en un plazo de 10 días. El propietario podrá aceptar esta propuesta, y en tal caso se procederá a su pago, o rechazarla y presentar los argumentos que respaldan su valorización.

El procedimiento en esta etapa será de responsabilidad de una entidad conformada para el efecto, el Jurado Provincial de Expropiación (Conformado por 4 miembros: un abogado del Estado, un funcionario técnico, un representante de la Cámara Agraria o del CNS y un notario designado por el Colegio Notarial).

10 Disponible en <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1985-5392> (Myao 2014=

11 Real Academia Española: “Aprecio o tasación de algo”. Disponible en <http://lema.rae.es/drae/?val=justiprecio> (Mayo 2014)

El Jurado de expropiación, teniendo a la vista ambas tasaciones u hojas de aprecio, decidirá ejecutoriamente sobre el justiprecio de la expropiación en un plazo máximo de 8 días, que podrá ser prorrogable hasta 15 días.

La resolución del Jurado, deberá ser fundada en los criterios de valoración que dispone la Ley. Posteriormente será notificada y dará por concluido el proceso administrativo. Las reclamaciones posteriores corresponderá a un mecanismo de resolución judicial (Jurisdicción contencioso- administrativo¹²).

La resolución del jurado constituirá la fecha de término inicial de la caducidad de la valoración, por cuanto la ley establece un plazo de años de vigencia, transcurrido lo cual si no se ha cancelado el valor acordado se deberá realizar un nuevo proceso de valoración.

La Ley de Expropiación Forzosa contempla un procedimiento específico de valoración, que en relación a los inmuebles contempla los siguientes aspectos:

- a. El precio de los solares o terrenos urbanizados, se tasará utilizando alguna de las siguientes metodologías: una, en “el valor que tenga asignado para los efectos del catastro municipal sobre incremento de valor de los terrenos, aumentado en un diez por ciento”, valor que corresponde a valor del predio en el registro catastral que tiene los municipios para efectos del cobro del impuesto sobre el incremento al valor de los terrenos, aumentado en un 10% y la segunda posibilidad es el valor de venta fijado para efectos de la atribución territorial o valor catastral del inmueble.
- b. Las edificaciones, se valorizarán en el promedio entre el valor actual de otras propiedades similares en el mismo territorio y “la capitalización al tipo del interés legal del líquido imponible señalado para la contribución urbana” que se refiere a valor catastral por la tasa de interés legal.
- c. En el caso de los predios rurales, el valor de tasación se fijará por el promedio entre la rentabilidad del predio aumentada entre un 5 al 10%, según el valor del catastro o estimando la proporción de los beneficios de una villa o localidad y el valor de venta actual de predios similares en la misma localidad.

Sin perjuicio de estas normas de valoración de los inmuebles, la norma contempla que tanto el propietario como la administración podrán utilizar otros métodos para reflejar el valor real de los inmuebles expropiados. Asimismo, se contempla la facultad del Jurado Provincial de Expropiación de considerar otras formulas de valoración si estima fundadamente que los valores obtenidos por la tasación según estas normas no se ajustan al valor real, pudiendo hacer uso de criterios estimativos que juzgue adecuados.

Además en los casos de predios arrendados, se contempla una indemnización al arrendatario.

6. Plazo para la expropiación

Una vez establecido el monto de la expropiación, el pago de esta deberá efectuarse en un plazo no mayor a seis meses y estará exento de cualquier tipo de pagos o impuestos de ninguna categoría.

¹² Ley N°29 de 1998. Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1998/07/14/pdfs/A23516-23551.pdf> (Mayo 2014)

En los casos en que se mantenga un litigio pendiente, el monto de la expropiación fijado por el Jurado de Expropiaciones se consignará en la Caja General de Depósitos o ante el tribunal competente. En los casos de litigio el propietario tendrá derecho a que se le entregue el monto de la expropiación hasta el monto señalado, en carácter de pago provisional y sujeto a los resultados finales que establezca el tribunal.

Si luego de 6 meses de iniciado el proceso del expediente expropiatorio aun no se ha establecido el valor de la expropiación, la administración deberá pagar al expropiado al momento de la liquidación, una compensación equivalente a los intereses legales del monto de la expropiación por el periodo de la demora.

Si transcurridos 24 meses sin que el pago de las expropiaciones se hubiese efectuado o consignado a un tribunal, se deberá efectuar un nuevo proceso de revisión de la valorización.

Alemania

1. Legislación

La Constitución Alemana establece en su artículo 14, los tres aspectos fundamentales relacionados con el derecho de propiedad:

- a) La propiedad y el derecho de herencia están garantizados, y su contenido y sus límites son determinados por Ley.
- b) La propiedad impone deberes y su uso debe servir al bien público.
- c) La expropiación solo debe permitirse para el bien público. Solo podrá establecerse en virtud de una ley que regule la naturaleza y el alcance de la compensación. Dicha indemnización a de ser determinada por mediante el establecimiento de un equilibrio equitativo entre los intereses públicos y los intereses de los afectados. En caso de controversia sobre el monto lo resolverá la justicia ordinaria.

Bajo el principio de que la expropiación solo puede realizarse por causa de interés público, la Corte Constitucional ha establecido que esto solo ocurre si:

- Está autorizado por ley.
- Es la única forma adecuada para alcanzar una finalidad pública.
- Es la forma necesaria y menos intrusiva de alcanzar el bien público.
- El bien público es superior al interés privado. El bien público no es alcanzable por otro medio.

Por su parte, el Código Federal de Edificación¹³, establece en su parte cinco, los principios de la expropiación: requisitos legales, compensación y el procedimiento que debe llevarse a efecto.

Respecto del propósito de la expropiación señala que ésta solo puede responder a las siguientes finalidades:

- a) Utilizar o preparar un terreno para usos acorde a la señalado en la planificación urbana (*binding land-use plan*).

¹³ Disponible en <http://www.iuscomp.org/gla/statutes/BauGB.htm> (Mayo 2014)

- b) En caso de inmuebles en una zona con suelo urbanizado, para utilizar el suelo para el uso previsto en la Ley de Edificación.
- c) Para adquirir parcelas para compensar derechos de otros expropiados cuya compensación sea en forma de tierra.
- d) Para adquirir parcelas para la compensación de otros expropiados en forma de otros derechos.
- e) Para desarrollar un sector en donde un propietario no ha cumplido con una orden de remodelación, contemplada en esta misma norma.
- f) Preservar un edificio situado en una zona emplazado en una sujeta a una protección o conservación.

La regulación contempla que una expropiación solo es admisible si corresponde a un bien público y no puede ser alcanzado por otro medio. La entidad pública que solicita una expropiación debe haber hecho primero un intento serio de adquirir la propiedad y esto implica haber realizado una oferta económica o de otras tierras equivalentes. Solo luego del fracaso de este procedimiento se procede a un procedimiento de expropiación.

La expropiación solo se permitirá cuando el órgano que la lleve adelante sea un municipio, un organismo público o una agencia encargada de la provisión de infraestructura pública. En casos específicos y en los casos de los municipios este puede designar a un tercero para llevar adelante el desarrollo del proyecto.

Asimismo se contempla que en los casos de una expropiación parcial, el propietario puede solicitar la expropiación de toda el predio si se afectan sus derechos económicos.

7. Procedimiento de expropiación

La legislación alemana contempla que en una primera etapa, el órgano que requiere la expropiación debe llevar adelante una negociación con el propietario para alcanzar una transferencia voluntaria de la propiedad. Para que esto ocurra se señala la importancia de realizar una oferta razonable al propietario.

Una vez que esto fracasa, el organismo podrá solicitar se inicie un procedimiento de expropiación. La primera etapa del procedimiento de expropiación corresponderá a una audiencia entre las partes, intentando nuevamente un acuerdo voluntario. Si esta segunda instancia fracasa, se solicitará una orden de expropiación ante la autoridad administrativa superior, y debe ser presentada ante el municipio correspondiente en un plazo no superior a un mes para su opinión.

Luego, la autoridad administrativa superior o autoridad de expropiación será quien revisará y definirá tanto la procedencia de la expropiación como el monto de la compensación y el plazo para que esto ocurra.

En los casos en que la solicitud sea urgente, por razones de interés público, la autoridad podrá establecer una orden de transferencia inmediata.

El procedimiento de expropiación debe ser rápido, e iniciarse inmediatamente la planificación establezca el uso público.

Antes de la audiencia final la autoridad podrá tomar todas las medidas para que el procedimiento se resuelva en el menor tiempo posible.

Tanto el dueño de la propiedad como el solicitante u otras autoridades involucradas deben tener la oportunidad de presentar si observaciones. La utilidad también puede solicitar un dictamen pericial a la Comisión de Expertos

El procedimiento se inicia mediante el establecimiento de una fecha, con un mes de anticipación, para la audiencia con las partes involucradas, lo cual debe ser notificado formalmente.

La notificación contendrá:

- Identidad del solicitante y de los terrenos afectados.
- El contenido esencial de la solicitud de expropiación.
- La información presentada respecto a una objeción a la expropiación.
- En caso de no asistencia de alguna de las partes, la autoridad puede igualmente definir la expropiación.
- Un aviso publico respecto del inicio del procedimiento de expropiación.
- La autoridad de expropiación debe notificar al Registro de Propiedad respecto del inicio del proceso de expropiación lo que deberá registrarse en los terrenos involucrados.

Una vez establecido un acuerdo, o en los casos en que se acuerde la expropiación y no así el precio de la compensación, la autoridad de expropiación emitirá una Minuta de acuerdo que contendrá las firmas de los involucrados y tendrá el carácter de una resolución irrevocable para proceder a la expropiación.

La resolución señalará además el plazo para ejecutar las obras de bien común que dieron origen a la expropiación y los plazos y condiciones para recurrir a los tribunales. Podrá opcionalmente pagar la parte de la compensación que es coincidente o depositarla en los tribunales.

Posteriormente se dictará la orden de ejecución, que implica la toma de posesión del terreno y la notificación al Registro de propiedad para su inscripción definitiva.

La constitución explícitamente señala que los afectados podrán apelar tanto del procedimiento aplicado como del monto ante la justicia ordinaria.

El Tribunal Constitucional ha señalado que si un propietario no recibe una justa compensación, la expropiación durante su revisión podría declararse invalida.

8. Valoración de la compensación

El Código de Edificación alemán establece que toda expropiación debe ser indemnizada mediante una compensación, tanto por los derechos como por la pérdida de la propiedad y puede ser exigida por cualquier persona que se vea afectada, tanto en sus derechos como respecto de una propiedad.

Para fijar el justo valor de la compensación se debe considerar todas las ganancias que obtenía el propietario del predio.

El monto de la compensación de un derecho de la propiedad se basa en el valor de mercado al momento de la expropiación.

Explícitamente señala que para el cálculo de la indemnización no se consideraran los siguientes aspectos:

- El incremento del valor de la propiedad estimado en función de un cambio de uso futuro de la propiedad.
- Cambio del valor del predio por la expropiación inminente.
- Aumento del valor de la propiedad producido de luego de que el propietario hubiese rechazado las ofertas iniciales.
- Cualquier aumento en el valor de la propiedad producido por una modificación realizada a la propiedad una vez iniciado el proceso de expropiación.
- Cualquier aumento en el valor de la propiedad producido por una modificación realizada a la propiedad durante el proceso de congelamiento del desarrollo establecido por la autoridad de la construcción (Posibilidad de congelación del desarrollo está establecido como una potestad de los municipios en el Plan de Desarrollo Urbano hasta por dos años prorrogable por un año. En caso de no cumplirse el desarrollo que dio pie a la congelamiento, entonces el municipio deberá compensar a los propietarios afectados).
- Los acuerdos que se aparten notablemente de los acuerdos habituales y den pie a la suposición de que están realizados para obtener una mayor indemnización.

Entre los aspectos que se deben considerar para establecer el valor de la compensación se deberán incluir:

- Otros daños ocasionados por la expropiación además del valor de la propiedad que no fueron tenidos en cuenta en su tasación al valor comercial.
- En los casos en que la propiedad era también un medio de vida o subsistencia, en el periodo que medie entre la expropiación y la instalación en una nueva propiedad.
- Los gastos incurridos para el cambio de casa del propietario o arrendatario.

Se establece además que en los casos de compensación en dinero esta deberá realizarse en un solo pago a menos que el propietario acuerde un pago en cuotas con un interés anual de un 2 % sobre la tasa del Banco Central.

En los casos de compensación en suelo, la propiedad debe ser equivalente, y permitir el ejercicio de las actividades que albergaba la propiedad expropiada.

La normativa contempla que si la propiedad expropiada no ha sido usada para el objetivo que dio origen a la expropiación o no se ha cumplido el plazo señalado para este cambio, el propietario expropiado puede solicitar la devolución de la propiedad. En estos casos, tanto la administración puede negar la devolución justificando la situación y en caso de que se lleve adelante el propietario beneficiado debe devolver las compensaciones que se ven retribuidas con la devolución del predio.

Colombia

1. Legislación

La Constitución Colombiana¹⁴ establece el reconocimiento a la propiedad privada, sin embargo señala que cuando colisione el interés público con el interés privado, “el interés privado deberá ceder al interés público o social”¹⁵.

Establece además que en los casos de utilidad pública o interés social, definidos por ley, se podrá realizar una expropiación zanjada mediante una sentencia judicial y previo pago de una indemnización. Para el establecimiento de la indemnización se consultarán tanto los intereses de la comunidad como del afectado.

La “Ley N° 9 de 1989, y sus modificaciones, que establece las normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y otras disposiciones”¹⁶ establece las causales para establecer declaraciones de Utilidad Pública o interés social, las que corresponden a:

- 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 urbanizaciones de hecho o ilegales, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;
- 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 y 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.

14 Disponible en <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4125> (Mayo 2014)

15 Ídem.

16 Disponible en http://basedoc.superservicios.gov.co/ark-legal/SSPD/viewdoc?channel=/Leyes/Leyes/1989&documentName=l0009_89.html (Mayo 2014)

- n. Ejecución de proyectos de urbanización o de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de desarrollo y planes de desarrollo simplificados, y
- o. Ejecución de proyectos de integración o readaptación de tierras.

El procedimiento de declaración de utilidad pública podrá ser realizada tanto por el Estado central, las entidades territoriales, metropolitanas o asociaciones de municipios, como por los establecimientos públicos, empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores y que expresamente lo señalen en sus estatutos.

El procedimiento establece que las expropiaciones o adquisiciones de inmuebles deben ser concordantes con los objetivos y usos de suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial, excepto en casos de emergencia.

9. Procedimiento de adquisición de la propiedad declarada de Utilidad Pública

En Colombia existen tres procedimientos de adquisición de la propiedad declarada de Utilidad Pública: una es la enajenación voluntaria; dos, es la expropiación por vía judicial u ordinaria y tres, es la expropiación por vía administrativa que aplica en casos de emergencia o situaciones similares que requieren una rápida resolución.

La Enajenación Voluntaria se refiere a una primera etapa en la que se intenta la venta voluntaria del inmueble. El adquirente de la propiedad emitirá un oficio en donde señale el acuerdo, la oferta, la identificación del inmueble y el precio base de la negociación. Tendrá un plazo de cinco días para notificar al propietario, alternativamente esto podrá realizarse en un lugar público o en un periódico local.

Este oficio será inscrito en el “folio de la matrícula inmobiliaria”, correspondiente a un registro de propiedades. Los predios sujetos a esta situación, quedan fuera del mercado y no pueden ser objeto de licencia urbana, de edificación o de funcionamiento industrial o comercial.

Si se hubiera acordado el precio y las demás condiciones de la oferta, se celebrará un contrato de compraventa y su correspondiente inscripción en la Oficina de Registro Público. Realizada esta inscripción se procederá a la entrega material del inmueble y pagará el monto acordado en la expropiación. El plazo máximo para la inscripción de la compraventa será de 40 días, prorrogable por otros 20 días en casos justificados. Posteriormente el plazo para la inscripción será de otros dos meses. Si no se cumple lo señalado se entenderá que no existieron las condiciones para una enajenación voluntaria.

La expropiación se podrá llevar ante las siguientes causales: si no se hubiese celebrado un contrato de compraventa en el plazo previsto para una enajenación voluntaria; si el propietario incumpliese la obligación de transferir el predio; y en los casos en que el propietario notificado rechazase la negociación o no se pronunciase en un plazo máximo de 15 días hábiles.

En estos casos procede un segundo procedimiento. La entidad adquirente tendrá un plazo de 2 meses para solicitar la ejecución de este procedimiento.

Declarada la expropiación, el afectado deberá ser notificado de este nuevo proceso y tendrá un plazo de 10 días para presentar un recurso de reposición, el que deberá ser resuelto en un plazo máximo de 30 días, transcurrido los cuales se entenderá denegado.

A continuación procederán las acciones contenciosas-administrativas ante el Tribunal Administrativo Competente, el cual deberá dictar sentencia en un plazo máximo de 8 meses. La discusión en esta etapa recae respecto de la necesidad de realizar la expropiación y sus condiciones. En caso de sentencia favorable del Tribunal Administrativo, corresponderá la restitución del bien y una indemnización por perjuicios.

Si se mantuviese la expropiación, el abogado de la entidad expropiante deberá presentar una Demanda de Expropiación, en un plazo máximo de dos meses. De no realizarse se entenderá que la expropiación no se llevará adelante y tendrá derecho a exigir una indemnización por perjuicios.

El juez competente establecerá una indemnización, la cual estará conformada por el daño emergente más el lucro cesante. En la valorización del daño emergente se considerará el valor del inmueble expropiado.

La entidad que realiza la expropiación tendrá un plazo de cinco años para realizar las obras que motivaron la declaración de utilidad pública y su posterior expropiación. Si transcurrido dicho plazo no se han efectuado los trabajos estará obligada a vender la propiedad, y en tal caso el propietario expropiado tendrá, por un plazo de dos meses, el derecho preferente para adquirir nuevamente la propiedad en el mismo precio que hubiese establecido al momento de la expropiación.

La expropiación administrativa corresponde a un procedimiento similar al descrito, pero se aplica para fines específicos y en situaciones que hubiesen sido declaradas de urgencia.

En la siguiente tabla se realiza una comparación entre ambos instrumentos:

Tabla N° 2: Comparación entre la expropiación judicial y la administrativa en Colombia.

	Expropiación Judicial	Expropiación Administrativa
Nombre de la etapa de negociación	La etapa de negociación se denomina "enajenación voluntaria"	La etapa de negociación se denomina "negociación directa"
Marco regulatorio	Se regula por los artículos 58 al 62 de la Ley N° 388 de 1997 ¹⁷	Se regula por los artículos 63 al 72 de la Ley N° 388 de 1997 ¹⁸
Monto de la compensación	El monto de la compensación se determina en función de la tasación efectuada por el Departamento de Catastro Distrital o peritos privados debidamente acreditados.	El monto de la compensación se determina en función de la tasación efectuada por el Departamento de Catastro Distrital o peritos privados debidamente acreditados.
Casos en los que aplica	Aplica a toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial. A nivel nacional, departamental o metropolitano, deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en	Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia y corresponda a usos específicos de utilidad pública.

¹⁷ Disponible en <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=339> (Mayo 2014)

¹⁸ Disponible en <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=339> (Mayo 2014)

los planes de desarrollo correspondientes.

Igualmente se considerara que existen motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta en terrenos emplazados en zonas de construcción y desarrollo prioritario.

Los criterios para establecer el carácter de urgencia de una declaración corresponderán a:

1. Estimar una excesiva alza de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.
3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.
4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana.

Elaboración propia en base a Ley N° 338 de 1997¹⁹

10. Expropiación sin indemnización

La Ley señalada anteriormente contempla que en los casos de propietarios de un predio ubicado en lugares aptos o no aptos para urbanizar y en contraposición con la legislación urbana y sin los permisos respectivos venta, prometa vender o tolere la ocupación del inmueble para viviendas de interés social, serán causales para invocar la expropiación del predio sin derecho a indemnización.

En estos casos los ocupantes irregulares tendrán el derecho a que la entidad expropiatoria les otorgue las escrituras de propiedad sobre los lotes señalados, y a que el Estado realice las acciones necesarias para las obras y servicios necesarios.

Se entenderá que hay tolerancia del propietario:

¹⁹ Disponible en <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=339> (Mayo 2014)

- a. “Cuando el promotor del asentamiento ilegal no sea el propietario del inmueble, pero haya convenido con éste la ocupación del inmueble por terceros;
- b. Cuando el propietario no haya iniciado oportunamente las acciones policivas y posesorias necesarias para recuperar la posesión de su inmueble, o no haya presentado las denuncias penales correspondientes, o no haya cumplido oportunamente con todos sus deberes procesales;
- c. Cuando el propietario, sin ser el vendedor o prometiente vendedor, reciba directa o indirectamente el producto total o parcial del precio que paguen los ocupantes;
- d. Cuando el promotor sea apoderado, corredor o administrador del propietario del inmueble, o socio o accionista de la persona jurídica propietaria del mismo”²⁰.

11. Procedimiento de fijación del precio de la expropiación

El precio máximo de la transacción no podrá ser superior a lo establecido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi²¹ que administra el sistema catastral colombiano o una entidad similar y autorizada al efecto. Para la valorización de las expropiaciones esta entidad calculará un “Avalúo Administrativo Especial”.

Para el cálculo del avalúo señalado y para evitar la sobrevaloración del bien, se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- a. La adquisición previa por parte de la entidad adquirente, dentro de los cinco años anteriores, de otro inmueble en la misma área de influencia.
- b. Los proyectos anunciados, las obras en ejecución o ejecutadas en los cinco años anteriores por la entidad adquirente o por cualquier otra entidad pública en el mismo sector, salvo el caso en que el propietario haya pagado o esté pagando la contribución de valorización respectiva.
- c. El valor de las propiedades, antes simple anuncio del proyecto de la entidad adquirente de comprar inmuebles en determinado sector, efectuado dentro de los cinco (5) años anteriores.
- d. Los cambios de uso, densidad y altura efectuados por el Plan Integral de Desarrollo, si existiere, dentro de los tres (3) años anteriores a la orden de compra, siempre y cuando el propietario haya sido la misma persona durante dicho período o, habiéndolo enajenado, haya readquirido el inmueble para la fecha del avalúo administrativo especial.

La normativa colombiana también contempla un procedimiento para el pago de las expropiaciones según su monto:

- a. Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea menor a 200 salarios mínimos legales²² (Aproximadamente 35 millones de pesos chilenos) se cancelara al contado un 40% del total y el resto en 6 pagos anuales iguales.
- b. Para inmuebles entre 200 y 500 salarios mínimos, (entre 35 y 88 millones de pesos chilenos) se pagará al contado un 30% y el saldo en 7 pagos iguales anuales.
- c. Por último para predios sobre los 500 salarios mensuales se pagara el 20% al contado y el resto en ocho anualidades iguales y sucesivas.

²⁰ Disponible en http://basedoc.superservicios.gov.co/ark-legal/SSPD/viewdoc?channel=/Leyes/Leyes/1989&documentName=I0009_89.html (Mayo 2014)

²¹ Disponible en <http://www.igac.gov.co/igac> (Mayo 2014)

²² Salario mínimo en Colombia al año 2014, aproximadamente 616.000 pesos colombianos, equivalentes aproximadamente a 175.517 pesos chilenos.

Sobre los saldos, se aplicara un interés igual a la variación del índice nacional de precios al consumidor para empleados en los seis meses anteriores al vencimiento de cada anualidad.

En los casos de expropiaciones de menos de 200 salarios mínimos y que el propietario demuestre que el inmueble representa más de 70 veces su renta mínima o al menos el 50% de patrimonio podrá pagársele al contado.

Anexos

Tabla N°3: Impuestos a la propiedad en los países revisados.

País	Impuestos a la propiedad				
	Forma de valoración	Tasa de impuesto y procedimiento de cálculo	Organismo tasador	Organismo recaudador	Otros impuesto a la propiedad
Canadá ^{23 24}	Valor de mercado, reactualizado cada 4 años, y las alzas en el valor se prorratan en el periodo entre tasaciones.	De carácter variable, se determina anualmente y depende del tipo de uso de la propiedad. El procedimiento de cálculo varía entre cada municipio y depende del destino establecido para estos recursos. Se aplica una sobretasa del 100% a los predios baldíos.	Corporación pública sin fines de lucro (Municipal Property Evaluation Corporation) De nivel provincial	Gobiernos locales, destinados al financiamiento directo de los gobiernos locales	Impuesto de transferencia. No aplica en todas las provincias y corresponde a un valor variable de entre un 0,5 a un 2% del monto de la transacción. Aplica a la transferencia de la primera propiedad.
España ²⁵	Valor Catastral del suelo y de lo edificado.(No puede superar el valor comercial)	Valor anual y variable entre un 0,4 y un 1,1% del valor catastral. Adicionalmente los ayuntamientos pueden establecer una sobre tasa de hasta tres veces, por tres años.	Dirección General de Catastro	Ayuntamientos locales	Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados Impuesto sobre sucesiones y donaciones. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de naturaleza urbana.

23 Información disponible en: <http://canada.angloinfo.com/money/general-taxes/property-tax/> (Mayo 2014)

24 Información disponible en http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=44,94985669&_dad=portal&_schema=PORTAL (Mayo 2014)

25 Información Catastral. Disponible en <http://www.catastro.meh.es/eng/faqs.asp> (Mayo 2014)

País	Impuestos a la propiedad				
	Forma de valoración	Tasa de impuesto y procedimiento de calculo	Organismo tasador	Organismo recaudador	Otros impuesto a la propiedad
Alemania ²⁶	Tasado según el valor de mercado, en función de la renta que produce y la antigüedad de la propiedad. ²⁷	Corresponde a un valor variable, compuesto de una contribución básica, de carácter federal, anual, variable entre un 1 y 1,5% del valor de la propiedad. Sobre este valor los municipios pueden aplicar un factor multiplicador que incrementa el valor del impuesto hasta un 500 %.	Oficina de Impuesto ²⁸	Gobiernos locales. (Estas entidades también tienen la potestad de eximir de impuesto, entre otras razones por bien público, por un periodo de tiempo) El 96% del impuesto se destina al financiamiento local.	Impuesto las transferencias de la propiedad. Impuesta de carácter local variable en cada territorio entre un 3,5 y un 6,5%
Colombia	Es un impuesto de carácter municipal calculado en base al valor catastral de la propiedad o al valor del autoevalúo declarado por el propietario el que no podrá ser inferior al valor del catastro ²⁹ .	Valor variable entre un 2% y 33% del valor catastral, definido según su uso y valor, siendo el valor más alto para los terrenos urbanizables no urbanizados o no edificados.	Instituto Geográfico Agustín Codazzi u Oficina de Impuesto Municipal Local, según corresponda.	Estamentos municipales.	Contribución de Valorización, impuesto de carácter departamental que grava el incremento del valor de las propiedades producto de la inversión pública.

Elaboración propia con base en la información señalada.

26 Información obtenida de <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/229/Seite.2290000.html> (Mayo 2014)

27 Ley de Valoración. Traducción del autor. Disponible en <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003860> (Mayo 2014)

28 Traducción del autor. Disponible en <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003924> (Mayo 2014)

29 Información disponible en http://impuestos.shd.gov.co/portal/page/portal/portal_internet_sdh/impuestos/predio_imp/impuesto_predial_unificado/co_mo_puedo_calcular_esto_impuesto (Mayo 2014)