



NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS

Radicado: 03-03-20211106004385

Fecha: 06/11/2021 09:18:25 a. m.

Usuario: evargas

Fecha impresión: 06/11/2021 9:21:25 a. m.

Al contestar cite el número de radicado de este documento

Cañasgordas, 08 de noviembre de 2021

Requiere respuesta: SI ☒ NO ☐

Señores:

JOSÉ NICOLÁS JIMÉNEZ RÍOS (2/9 PARTE)

Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

LUIS ALFONSO ÁLVAREZ CANO (1/9 PARTE)

Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

MARÍA FABIOLA ÁLVAREZ CANO (1/9 PARTE)

Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

FANNY DE JESÚS JIMÉNEZ RÍOS (5/9 PARTE)

Predio: El Hormiguero

Vereda: El Hormiguero /El Paso (Según Ficha Catastral)

Municipio de Cañasgordas

Departamento de Antioquia.

CONTRATO: De Concesión No. 018 de 2015. Vía al Mar 2

OBJETO: Realización de los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, Mantenimiento y reversión de la Concesión Autopista para la Prosperidad al Mar 2 del proyecto autopistas para la Prosperidad, de acuerdo con el apéndice técnico 1 y demás apéndices del Contrato.

ASUNTO: **NOTIFICACIÓN POR AVISO** del alcance de la Oferta Formal del Compra No. 03-03-20211001003883 de fecha 01 de octubre del 2021, por el cual se dispone la adquisición de tres áreas de terrenos y sus mejoras ubicadas en las siguientes abscisas **inicial K02+221,07 - abscisas final K02+858,18** de las márgenes Izquierda - Derecha; del proyecto vial **CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2**, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio denominado El Hormiguero, ubicado en la vereda El Hormiguero / El Paso (Según Ficha Catastral) del Municipio de Cañasgordas, Departamento de Antioquia identificado con cédula catastral No. 138-2-001-000-0020-00001-0000-00000, Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0020-0001-0-00-00-0000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **011-16394** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino, Antioquia.

En razón a que mediante oficio de citación número 03-03-20211001003885 de fecha 01 de octubre del 2021, emitido por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., se instó a comparecer a notificarse del alcance a la Oferta de Compra No. 03-03-20211001003883 de fecha 01 de octubre del 2021, por el cual se dispone la adquisición de tres áreas de terreno, cultivos y especies, ubicadas entre la **inicial K02+221,07 - abscisas final K02+858,18** de las márgenes Izquierda - Derecha del proyecto vial **CONCESIÓN AUTOPISTA AL**

MAR 2, y teniendo en cuenta que la citación fue enviado a través de la Empresa de Correo Certificado Servicios Postales Nacionales S.A. - 4-72 mediante número de guía RB239613089CO de fecha cinco (05) de octubre del (2021), publicado en la en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI (<https://www.an.gov.co/servicios-de-informacion-al-ciudadano/notificaciones-por-aviso>) el día veintiocho (28) de octubre de (2021), publicada en la página web de la concesión (<http://autopistasuraba.com/avance-concesion/gestion-predial/>) el día el día veintiocho (28) de octubre de (2021), publicada en la cartelera de la oficina de atención al usuario del Municipio de Cañasgordas, localizada en la Calle 27 No. 30 - 20 Barrio centro el día el día veintiocho (28) de octubre de (2021), y en la cartelera de la Personería Municipal del Municipio de Cañasgordas, ubicada en la calle 25 No. 29A - el día veintiocho (28) de octubre de (2021), y que a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal.

Se procede a efectuar la **NOTIFICACIÓN POR AVISO** dando aplicabilidad al inciso 1° del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo así:

AVISO

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la **CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S.**, expidió el alcance la Oferta de Compra contenida en el oficio Compra No. 03-03-20211001003883 de fecha 01 de octubre del 2021 *"por el cual se dispone la adquisición de tres áreas de terrenos y sus mejoras ubicado en las siguientes inicial K02+221,07 - abscisas final K02+858,18 localizado en la margen izquierda - Derecha del proyecto vial CONCESION AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio de mayor extensión denominado El Hormiguero, ubicado en la vereda El Hormiguero / El Paso (Según Ficha Catastral), del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con Cédula Catastral 138-2-001-000-0020-00001-0000-00000, Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0020-0001-0-00-00-0000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 011-16394 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino (Antioquia)".*

Contra la Oferta de Compra no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 61 de la ley 388 de 1997 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Es de indicar que en el oficio de citación número 03-03-20211001003885 de fecha 01 de octubre del 2021, emitido por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., se les informo las condiciones de modo, tiempo, y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

De igual manera se le advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega de este aviso en el lugar de destino.

Acompaño para su conocimiento copia del alcance a la Oferta de Compra 03-03-20211001003883 de fecha 01 de octubre del 2021, copia de la Ficha Técnica Predial No. CAM2-UF1-CCG-058, copia del valúo Comercial



NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS

Radicado: 03-03-20211106004385

Fecha: 06/11/2021 09:18:25 a. m.

Usuario: evargas

Fecha impresión: 06/11/2021 9:21:25 a. m.

Al contestar cite el número de radicado de este documento

Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C de fecha 02 de julio de 2021, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia

Cordialmente,

HERNANDO

VALLEJO MONSALVE

Firmado digitalmente por
HERNANDO VALLEJO MONSALVE
Fecha: 2021.11.06 09:21:52
+05'00'

HERNANDO VALLEJO MONSALVE

Gerente General

CONCESION AUTOPISTAS URABÁ S.A.S

En delegación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Anexos: Copia de Oferta de Compra
Copia de Inventario y registro fotográfico
Copia de Ficha y plano Predial
Copia de Uso de Suelo
Copia de avalúo

Copias: Archivo Concesión Autopistas de Urabá S.A.S.
Al expediente predial

Proyecto: NA Coord. Predial C.L.
Revisó: LB Coord. Predial /UNICA
Aprobó: HV- Gerente General

PREDIO CAM2-UF1-CCG-058

El presente **AVISO** se fija para los fines correspondientes en la cartelera de la oficina de atención al usuario de la **CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S.** - ubicada en la Calle 27 No. 30 - 20 del barrio Centro del Municipio de Cañasgordas, Antioquia, en la cartelera de la Alcaldía Municipal de Cañasgordas Antioquia, y en las páginas web www.ani.gov.co y www.autopistasuraba.com, el cual permanecerá fijado por el termino de cinco (5) días, con el fin de notificar a los señores **JOSÉ NICOLÁS JIMÉNEZ RÍOS Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, LUIS ALFONSO ÁLVAREZ CANO Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, MARÍA FABIOLA ÁLVAREZ CANO Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS Y FANNY DE JESÚS JIMÉNEZ RÍOS**, del alcance de la Oferta de Compra oficio 03-03-20211001003883 de fecha 01 de octubre del 2021, por la cual se dispone la adquisición de tres áreas de terreno y sus mejoras ubicadas en la **abscisa inicial K02+221,07 - abscisa final K02+858,18** localizado en la margen Izquierda-Derecha del proyecto vial CONCESION AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio de mayor extensión denominado El Horniguero, ubicado en la vereda El Horniguero / El Paso (Según Ficha Catastral), del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con Cédula Catastral 138-2-001-000-0020-00001-0000-00000, Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0020-0001-0-00-00-0000 y Folio de Matricula Inmobiliaria No. 011-16394 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino (Antioquia).



NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS

Radicado: 03-03-2021 1106004385

Fecha: 06/11/2021 09:18:25 a. m.

Usuario: evargas

Fecha impresión: 06/11/2021 9:21:25 a. m.

Al contestar cite el número de radicado de este documento

LA PRESENTE NOTIFICACIÓN SE CONSIDERA SURTIDA AL FINALIZAR EL DÍA SIGUIENTE AL RETIRO DEL AVISO.

Con el presente aviso se Pública el alcance de la Oferta de Compra 03-03-20211001003883 de fecha 01 de octubre del 2021, contenida en cuatro (04) folios, la ficha predial de fecha trece (13) de mayo de 2019, contenida en dos (02) folios, plano predial de fecha trece (13) de mayo de 2019, contenido en nueve (09) folios, usos del suelo de fecha veinticinco (25) de marzo de 2019 contenido en dos (2) folios, Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ, de fecha dos (02) de julio de 2021 contenido en treinta y seis (36) folios y normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad publica en once (11) folios.

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE ATENCIÓN AL USUARIO DE LA CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S. DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS, ANTIOQUIA, ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAÑASGORDAS, ANTIOQUIA Y EN LAS PAGINAS WEB DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI Y LA CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S.,

EL 24 noviembre 2021 A LAS 5:00 P.M.

DESFIJADO EL 1 diciembre 2021 A LAS 5:00 P.M.

HERNANDO VALLEJO
MONSALVE

Firmado digitalmente por
HERNANDO VALLEJO MONSALVE
Fecha: 2021.11.06 09:21:41 -05'00'

HERNANDO VALLEJO MONSALVE

Gerente General

CONCESION AUTOPISTAS URABÁ S.A.S

En delegación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Proyecto: NA Coord. Predial C.L.
Revisa: LB Coord. Predial /UNICA
Aprobó: HV- Gerente General

EDICION_11



Carepa, Antioquia. Vía nacional PR 52+200 de la ruta nacional 6201. En sentido Carepa a Chigorodó.
Bogotá DC, Avenida Carrera 15 N.º 100-69 Oficina 206. Edificio Vanguardia

RB239612344CO

Correo
Certificado
Sticker Cliente

F-9485



AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS

Radicado: 03-03-20211106004383

Fecha: 06/11/2021 08:52:26 a. m.

Usuario: evargas

Fecha impresión: 06/11/2021 8:54:37 a. m.

Al contestar cite el número de radicado de este documento

Cañasgordas, 08 de noviembre de 2021

Requiere respuesta: SI ☒ NO ☐

Señores:

JOSÉ NICOLÁS JIMÉNEZ RÍOS (2/9 PARTE)
Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
LUIS ALFONSO ÁLVAREZ CANO (1/9 PARTE)
Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
MARÍA FABIOLA ÁLVAREZ CANO (1/9 PARTE)
Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
FANNY DE JESÚS JIMÉNEZ RÍOS (5/9 PARTE)

Predio: El Hormiguero

Vereda: El Hormiguero /El Paso (Según Ficha Catastral)

Municipio de Cañasgordas

Departamento de Antioquia.

**CONTRATO:** De Concesión No. 018 de 2015. Vía al Mar 2

OBJETO: Realización de los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, Mantenimiento y reversión de la Concesión Autopista para la Prosperidad al Mar 2 del proyecto autopistas para la Prosperidad, de acuerdo con el apéndice técnico 1 y demás apéndices del Contrato.

ASUNTO: **NOTIFICACIÓN POR AVISO** del alcance de la Oferta Formal del Compra No. 03-03-20211001003883 de fecha 01 de octubre del 2021, por el cual se dispone la adquisición de tres áreas de terrenos y sus mejoras ubicadas en las siguientes abscisas **inicial K02+221,07 - abscisas final K02+858,18** de las márgenes Izquierda - Derecha; del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio denominado El Hormiguero, ubicado en la vereda El Hormiguero / El Paso (Según Ficha Catastral) del Municipio de Cañasgordas, Departamento de Antioquia identificado con cédula catastral No. 138-2-001-000-0020-00001-0000-00000, Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0020-0001-0-00-00-0000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **011-16394** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino, Antioquia.

En razón a que mediante oficio de citación número 03-03-20211001003885 de fecha 01 de octubre del 2021, emitido por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., se instó a comparecer a notificarse del alcance a la Oferta de Compra No. 03-03-20211001003883 de fecha 01 de octubre del 2021, por el cual se dispone la





NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS

Radicado: 03-03-20211106004383

Fecha: 06/11/2021 08:52:26 a. m.

Usuario: evargas

Fecha impresión: 06/11/2021 8:54:37 a. m.

Al contestar cite el número de radicado de este documento

adquisición de tres áreas de terreno, cultivos y especies, ubicadas entre la **inicial K02+221,07 - abscisas final K02+858,18** de las márgenes Izquierda - Derecha del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, y teniendo en cuenta que la citación fue enviado a través de la Empresa de Correo Certificado Servicios Postales Nacionales S.A. - 472 mediante número de guía RB239613089CO de fecha cinco (05) de octubre del (2021), publicado en la en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI (<https://www.an.gov.co/servicios-de-informacion-al-ciudadano/notificaciones-por-aviso>) el día veintiocho (28) de octubre de (2021), publicada en la página web de la concesión (<http://autopistasuraba.com/avance-concesion/gestion-predial/>) el día el día veintiocho (28) de octubre de (2021), publicada en la cartelera de la oficina de atención al usuario del Municipio de Cañasgordas, localizada en la Calle 27 No. 30 - 20 Barrio centro el día el día veintiocho (28) de octubre de (2021), y en la cartelera de la Personería Municipal del Municipio de Cañasgordas, ubicada en la calle 25 No. 29A - el día veintiocho (28) de octubre de (2021), y que a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal.

Se procede a efectuar la **NOTIFICACIÓN POR AVISO** dando aplicabilidad al inciso 1º del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo así:

AVISO

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la **CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S.**, expidió el alcance la Oferta de Compra contenida en el oficio Compra No. 03-03-20211001003883 de fecha 01 de octubre del 2021 *"por el cual se dispone la adquisición de tres áreas de terrenos y sus mejoras ubicado en las siguientes inicial K02+221,07 - abscisas final K02+858,18 localizado en la margen Izquierda - Derecha del proyecto vial CONCESION AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio de mayor extensión denominado El Hormiguero, ubicado en la vereda El Hormiguero / El Paso (Según Ficha Catastral), del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con Cédula Catastral 138-2-001-000-0020-00001-0000-00000, Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0020-0001-0-00-00-0000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 011-16394 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino (Antioquia)"*.

Contra la Oferta de Compra no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 61 de la ley 388 de 1997 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Es de indicar que en el oficio de citación número 03-03-20211001003885 de fecha 01 de octubre del 2021, emitido por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., se les informo las condiciones de modo, tiempo, y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

De igual manera se le advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar **el día siguiente al de entrega de este aviso en el lugar de destino.**



EDICION_11



VIGILADO
Super Transporte



NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20211106004383
Fecha: 06/11/2021 08:52:26 a. m.
Usuario: evargas
Fecha impresión: 06/11/2021 8:54:37 a. m.
Al contestar cite el número de radicado de este documento

Acompaño para su conocimiento copia del alcance a la Oferta de Compra 03-03-20211001003883 de fecha 01 de octubre del 2021, copia de la Ficha Técnica Predial No. **CAM2-UF1-CCG-058**, copia del valúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C de fecha 02 de julio de 2021, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia

Cordialmente,
**HERNANDO
VALLEJO
MONSALVE**

Firmado digitalmente por
HERNANDO VALLEJO MONSALVE
Fecha: 2021.11.06 08:54:52 -05'00'

HERNANDO VALLEJO MONSALVE
Gerente General
CONCESION AUTOPISTAS URABÁ S.A.S
En delegación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Anexos: *Copia de Oferta de Compra*
Copia de Inventario y registro fotográfico
Copia de Ficha y plano Predial
Copia de Uso de Suelo
Copia de avalúo

Copias: Archivo Concesión Autopistas de Urabá S.A.S.
Al expediente predial

Proyecto: NA Coord. Predial C.L
Revisó: LB Coord. Predial /UNICA
Aprobó: HV- Gerente General



Cañasgordas 01 de octubre de 2021

Requiere respuesta: SI ☒ NO ☐

Señores:

JOSÉ NICOLÁS JIMÉNEZ RÍOS (2/9 PARTE)
Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
LUIS ALFONSO ÁLVAREZ CANO (1/9 PARTE)
Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
MARÍA FABIOLA ÁLVAREZ CANO (1/9 PARTE)
Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

FANNY DE JESÚS JIMÉNEZ RÍOS (5/9 PARTE)

Pedio: El Hormiguero
Vereda: El Hormiguero /El Paso (Según Ficha Catastral)
Municipio de Cañasgordas
Departamento de Antioquia.



ASUNTO: Oficio por el cual se da **ALCANCE** a la Oferta Formal De Compra 03-03-20200113000116 de fecha 13 de enero del 2020, por el cual se dispone la adquisición de tres áreas de terreno, mejoras, especies y cultivos ubicado en las siguientes abscisas inicial K02+221,07 - abscisas final K02+858,18 de las márgenes Izquierda - Derecha; del proyecto vial **CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2**, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio denominado El Hormiguero, ubicado en la vereda El Hormiguero / El Paso (Según Ficha Catastral) del Municipio de Cañasgordas, Departamento de Antioquia identificado con cédula catastral No 138-2-001-000-0020-00001-0000-00000, Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0020-0001-0-00-00-0000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 011-16394 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino, Antioquia.

Respetados señores,

La Concesión Autopistas Urabá S.A.S. sociedad comercial identificada con NIT 900.902.591-7, adquirió la obligación contractual de realizar la adquisición predial bajo delegación, en nombre y representación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-**, con ocasión del CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA APP No. 018 de noviembre de 2015. El proyecto fue declarado de Utilidad Pública mediante Resolución Nro. 380 del 10 de febrero de 2015 de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-**.

EDICION_11



Teniendo en cuenta que mediante oficio 03-03-20200113000116 de fecha 13 de enero del 2020, la cual se notificó por aviso el día 18 de junio de 2020, se ofertó a ustedes el requerimiento de tres áreas de terreno a segregar del predio de mayor extensión denominado El Hormiguero, ubicado en la vereda El Hormiguero / El Paso (Según Ficha Catastral), Departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral **138-2-001-000-0020-00001-0000-00000**, Número Predial Nacional **05-138-00-01-00-00-0020-0001-0-00-00-0000** y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **011-16394**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino, nos permitimos comunicarles que se realizó una actualización de identificación de los titulares inscritos, situación jurídica del inmueble, análisis jurídico y concepto jurídico del inmueble de conformidad a la actualización del estudio de títulos de fecha 13 de abril del 2021.

Por lo anteriormente expuesto, se reformula la Oferta Formal de Compra conforme a la descripción de la ficha predial No. **CAM2-UF1-CCG-058** de fecha 13 de mayo de 2020, la cual tiene tres áreas de terreno requerida de **OCHO MIL OCHOCIENTOS TREINTA PUNTO SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (8.830,72 m2)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor total del requerimiento del predio **CAM2-UF1-CCG-058** el cual se formula por medio del presente alcance a la oferta de compra que incluye el valor de la oferta inicial, conforme al avalúo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ** del 02 de julio del 2021, es la suma de **VEINTISIETE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$27.987.255,00)**, correspondiente al avalúo comercial del área de terreno, construcciones y especies plantadas en el área de terreno objeto de alcance a la oferta.

Me permito informarles que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014 y la ley 1882 de 2018. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual los propietarios tendrán un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola.

Por otra parte, el artículo 61 de la ley 388 de 1997, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No

EDICION_11



suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

Finalmente, el artículo 27 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018 establece la figura del "Permiso de Intervención Voluntario", según la cual *"Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula el poseedor regular o los herederos determinados del bien, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte. Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte. Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda. **PARÁGRAFO.** En el proceso administrativo, en caso de no haberse pactado el permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que la dispuso, la entidad interesada solicitará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de desalojo, que deberá realizarse con el concurso de esta última y con el acompañamiento de la Defensoría del Pueblo y/o el personero municipal quien deberá garantizar la protección de los Derechos Humanos, dentro de un término perentorio de cinco (5) días, de la diligencia, se levantará un acta y en ella no procederá oposición alguna."*

Se evidencia, diferencia de áreas entre ficha predial sistema de información y catastro Antioquia con un área reportada de 8.4122 Ha., para folio de matrícula inmobiliaria N° 011- 16394 no determina y escritura pública N° 045 del 12 de marzo de 2000, otorgada por la Notaría Única de Cañasgordas reporta un área de 8.6250 Ha.

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 5.5 (a) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 018 de noviembre de 2015, mediante el presente escrito solicitamos a la vez su aceptación para suscribir un permiso de intervención voluntaria que facilite la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 27 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 11 de la ley 1882 de 2018.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la ley 388 de 1.997, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se hará con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en la vía gubernativa.

EDICION_11

Carepa, Antioquia. Vía nacional PR 52+200 de la ruta nacional 6201. En sentido Carepa a Chigorro.
Bogotá DC, Avenida Carrera 15 N.º 100-69 Oficina 206. Edificio Vanguardia
3 de 4





NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS

Radicado: 03-03-20211001003883

Fecha: 01/10/2021 04:11:44 p. m.

Usuario: evargas

Fecha impresión: 01/10/2021 4:14:01 p. m.

Al contestar cite el número de radicado de este documento

Contra la presente comunicación no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con el inciso primero del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Autopistas Urabá S.A.S. ubicada Km 5+300 vía Cañasgordas- Uramita, vereda Guadual del Municipio de Cañasgordas, Antioquia o a las oficinas de la Concesión Autopistas Urabá S.A.S. la Calle 10 No. 13-526., al lado de la estación de gasolina Terpel, del Municipio de Dabeiba, Antioquia, o contactar a nuestro Abogado Néstor Acuña Daza en el teléfono 3118672837 o al correo n.acunacompromisolegalmail.com

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. **CAM2-UF1-CCG-058** del 13 de mayo del 2019, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ** del 02 de julio del 2021, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,

**HERNANDO
VALLEJO MONSALVE**

Firmado digitalmente por
HERNANDO VALLEJO MONSALVE
Fecha: 2021.10.01 16:14:15 -05'00'

HERNANDO VALLEJO MONSALVE
Gerente General
CONCESION AUTOPISTAS URABÁ S.A.S
En delegación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Anexos: Copia Ficha predial
Copia Plano Predial
Copia Avalúo área requerida.

Copia: Al expediente predial.

Proyecto: NA-Coord. Predial C.L
Revisó: LB-Coord. Predial UNICA
Aprobó: HV- Gerente General
Enterarse: Consorcio Mar 2 – Unica. Enterarse: Cmar2 - UNICA



EDICION_11



FECHA 13/05/2019
 PROYECTO CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2
 SECTOR UF1 - CAÑASGORDAS URAMITA N° PREDIO CAM2-UF1-CCG-058
 DIRECCION EL HORMIGUERO
 PROPIETARIO FANNY DE JESÚS JIMÉNEZ RÍOS Y OTROS
 AREA REQUERIDA 8.830,72 M²
 AREA TOTAL CONSTRUIDA 0 M²
 AREA MEJORAS 0 M²

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES:

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES:	CANT	UNIDAD

DESCRIPCION OTRAS MEJORAS:

DESCRIPCION OTRAS MEJORAS:	CANT	UNIDAD
CA1. BROCHE EN ALAMBRE DE PÚAS CUATRO HILOS Y POSTES DE MADERA	2,00	UN
CA2 CERCA 1: EN ALAMBRE DE PÚAS A TRES HILOS CON MATARRATÓN CADA DOS METROS CON ALTURA DE 5 M	37,85	ML
CA3 CERCA 2: EN ALAMBRE DE PÚAS A TRES HILOS CON MATARRATÓN CADA DOS METROS CON ALTURA DE 5 M	36,77	ML
CA4 CERCA 3: EN ALAMBRE DE PÚAS A TRES HILOS CON MATARRATÓN CADA DOS METROS CON ALTURA DE 5 M	40,12	ML
CA5 CERCA FRONTAL 1: DE MATARRATÓN CON ALTURAS DE 8M A 3 HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS CON SEPARACIÓN DE 3 M	99,13	ML
CA6 CERCA FRONTAL 2: DE MATARRATÓN CON ALTURAS DE 8M A 3 HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS CON SEPARACIÓN DE 3 M	234,64	ML
CA7 CERCA FRONTAL 3: DE MATARRATÓN CON ALTURAS DE 8M A 3 HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS CON SEPARACIÓN DE 3 M	33,64	ML
CA8 CERCA FRONTAL 4: DE MATARRATÓN CON ALTURAS DE 8M A 3 HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS CON SEPARACIÓN DE 3 M	104,58	ML

CULTIVOS Y ESPECIES

CULTIVOS Y ESPECIES	CANT	UNIDAD
AGUACATILLO (DAP= 0,10 m; H= 10 m)	8	UN
AGUACATILLO (DAP= 0,20 m; H= 20 m)	2	UN
ALGARROBO (DAP= 0,20 m; H= 20 m)	1	UN
CARATE (DAP= 0,10 m; H= 10 m)	3	UN
GUAMO PRODUCCIÓN (DAP= 0,10 m; H= 10 m)	1	UN
GUAYABO PRODUCCIÓN (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	17	UN
GUIBÁN (DAP= 0,10 m; H= 10 m)	61	UN
LAUREL (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	1	UN
LAUREL (DAP= 0,20 m; H= 20 m)	1	UN
LIMÓN MANDARINO PRODUCCIÓN (DAP= 0,05 m; H= 1,5 m)	16	UN
NARANJO PRODUCCIÓN (DAP= 0,05 m; H= 5 m)	1	UN
PINO PÁTULA (DAP= 0,20 m; H= 20 m)	1	UN
PINO INDIO (DAP= 0,30 m; H= 20 m)	3	UN
PLÁTANO CRECIMIENTO (DAP= 0,10 m; H= 3 m)	1	UN
PUNTA DE LANZA (DAP= 0,10 m; H= 10 m)	2	UN
TECA (DAP= 0,10 m; H= 10 m)	1	UN
TECA (DAP= 0,20 m; H= 15 m)	10	UN
PASTO ESTRELLA	6.345,28	M2
PALMA DE COROZO (DAP= 0,3 m; H= 4,5 m)	4	UN

Yo, _____ identificado con cédula de ciudadanía N° _____ de _____ certifico que la información suministrada es veraz, que estoy en pleno conocimiento de ella y que el área a adquirir fue demarcada en el terreno. Este documento no tiene ninguna implicación jurídica para el propietario.

PROPIETARIO, POSEEDOR,
ARRENDATARIO O ADMINISTRADOR

REPRESENTANTE CONCESIONARIO



 Agencia Nacional de Infraestructura	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		 AUTOPISTAS URABÁ:	Código: GCSP-F-133
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		Versión: 001
	FORMATO	REGISTRO FOTOGRÁFICO PGGS		Fecha: 05/09/2014

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 018 DEL 2015
CAM2-UF1-CCG-058

Fecha: 13 / 05 / 2019
Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)

	
LINDERO INICIAL	LINDERO FINAL

	
VISTA GENERAL	VISTA GENERAL



	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN			Código: GCSP-F-133
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		Versión: 001
	FORMATO	REGISTRO FOTOGRÁFICO PGGS		Fecha: 05/09/2014

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 018 DEL 2015
CAM2-UF1-CCG-058

Fecha: 13 / 05 / 2019
Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)

	
CA1: BROCHE	CA1: BROCHE

	
CA2: CERCA 1	CA3: CERCA 2

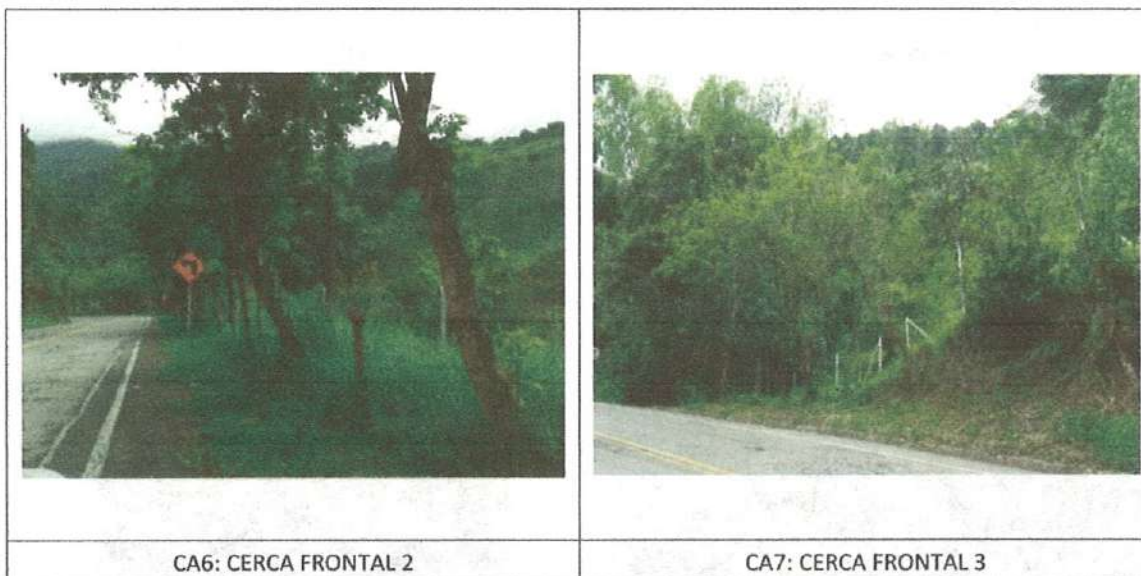


	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN			Código: GCSP-F-133
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		Versión: 001
	FORMATO	REGISTRO FOTOGRÁFICO PGG5		Fecha: 05/09/2014

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 018 DEL 2015
CAM2-UF1-CCG-058

Fecha: 13 / 05 / 2019

Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)



 Agencia Nacional de Infraestructura	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		 AUTOISTAS URABÁ	Código: GCSP-F-133
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		Versión: 001
	FORMATO	REGISTRO FOTOGRÁFICO PGG5		Fecha: 05/09/2014

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 018 DEL 2015
CAM2-UF1-CCG-058

Fecha: 13 / 05 / 2019

Lugar: **Municipio Cañasgordas (Antioquia)**



CA8: CERCA FRONTAL 4



AGUACATILLO (DAP= 0,10 m; H= 10 m)



AGUACATILLO (DAP= 0,20 m; H= 20 m)



ALGARROBO (DAP= 0,20 m; H= 20 m)



	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-F-133
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 001
	FORMATO	REGISTRO FOTOGRÁFICO PGGS	Fecha: 05/09/2014

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 018 DEL 2015
CAM2-UF1-CCG-058

Fecha: 13 / 05 / 2019

Lugar: **Municipio Cañasgordas (Antioquia)**

	
CARATE (DAP= 0,10 m; H= 10 m)	GUAMO PRODUCCIÓN (DAP= 0,10 m; H= 10 m)
	
GUAYABO PRODUCCIÓN (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	GUIBÁN (DAP= 0,10 m; H= 10 m)



	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN			Código: GCSP-F-133
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		Versión: 001
	FORMATO	REGISTRO FOTOGRÁFICO PGG5		Fecha: 05/09/2014

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 018 DEL 2015
CAM2-UF1-CCG-058

Fecha: 13 / 05 / 2019

Lugar: **Municipio Cañasgordas (Antioquia)**

	
LAUREL (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	LAUREL (DAP= 0,20 m; H= 20 m)
	
LIMÓN MANDARINO PRODUCCIÓN (DAP= 0,05 m; H= 1,5 m)	NARANJO PRODUCCIÓN (DAP= 0,05 m; H= 5 m)



 Agencia Nacional de Infraestructura	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		 AUTOPISTAS URABÁ	Código: GCSP-F-133
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		Versión: 001
	FORMATO	REGISTRO FOTOGRÁFICO PGGS		Fecha: 05/09/2014

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 018 DEL 2015
CAM2-UF1-CCG-058

Fecha: 13 / 05 / 2019

Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)



PINO PÁTULA (DAP= 0,20 m; H= 20 m)



PINO INDIO (DAP= 0,30 m; H= 20 m)



PLÁTANO CRECIMIENTO (DAP= 0,10 m; H= 3 m)



PUNTA DE LANZA (DAP= 0,10 m; H= 3 m)



	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN			Código: GCSP-F-133
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		Versión: 001
	FORMATO	REGISTRO FOTOGRÁFICO PGGS		Fecha: 05/09/2014

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 018 DEL 2015
CAM2-UF1-CCG-058

Fecha: 13 / 05 / 2019

Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)

	
TECA (DAP= 0,10 m; H= 10 m)	TECA (DAP= 0,20 m; H= 15 m)
	
PASTO ESTRELLA	PASTO ESTRELLA



 Agencia Nacional de Infraestructura	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		 AUTOPISTAS URABÁ	Código: GCSP-F-133
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		Versión: 001
	FORMATO	REGISTRO FOTOGRÁFICO PGGS		Fecha: 05/09/2014

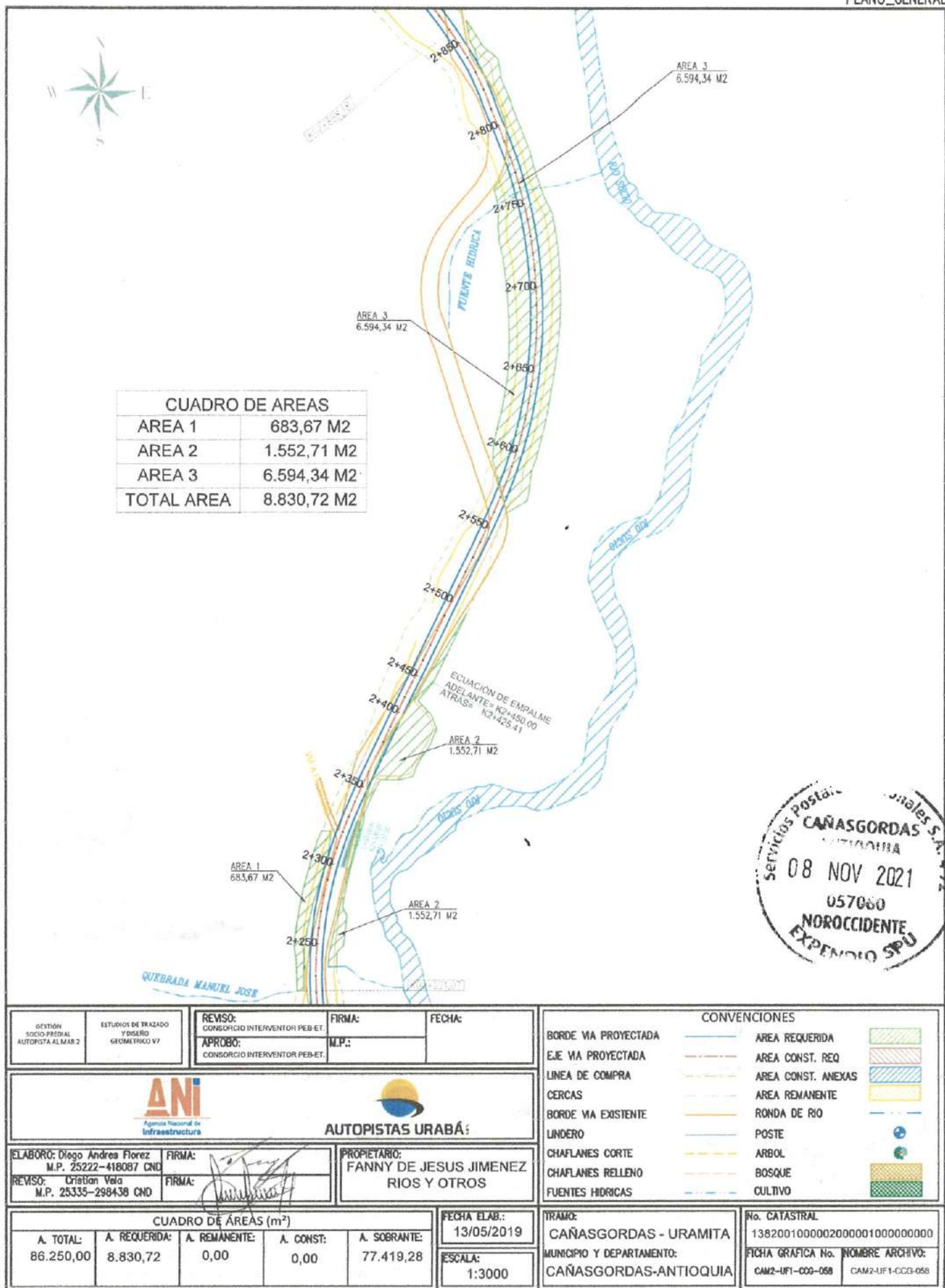
AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 018 DEL 2015
CAM2-UF1-CCG-058

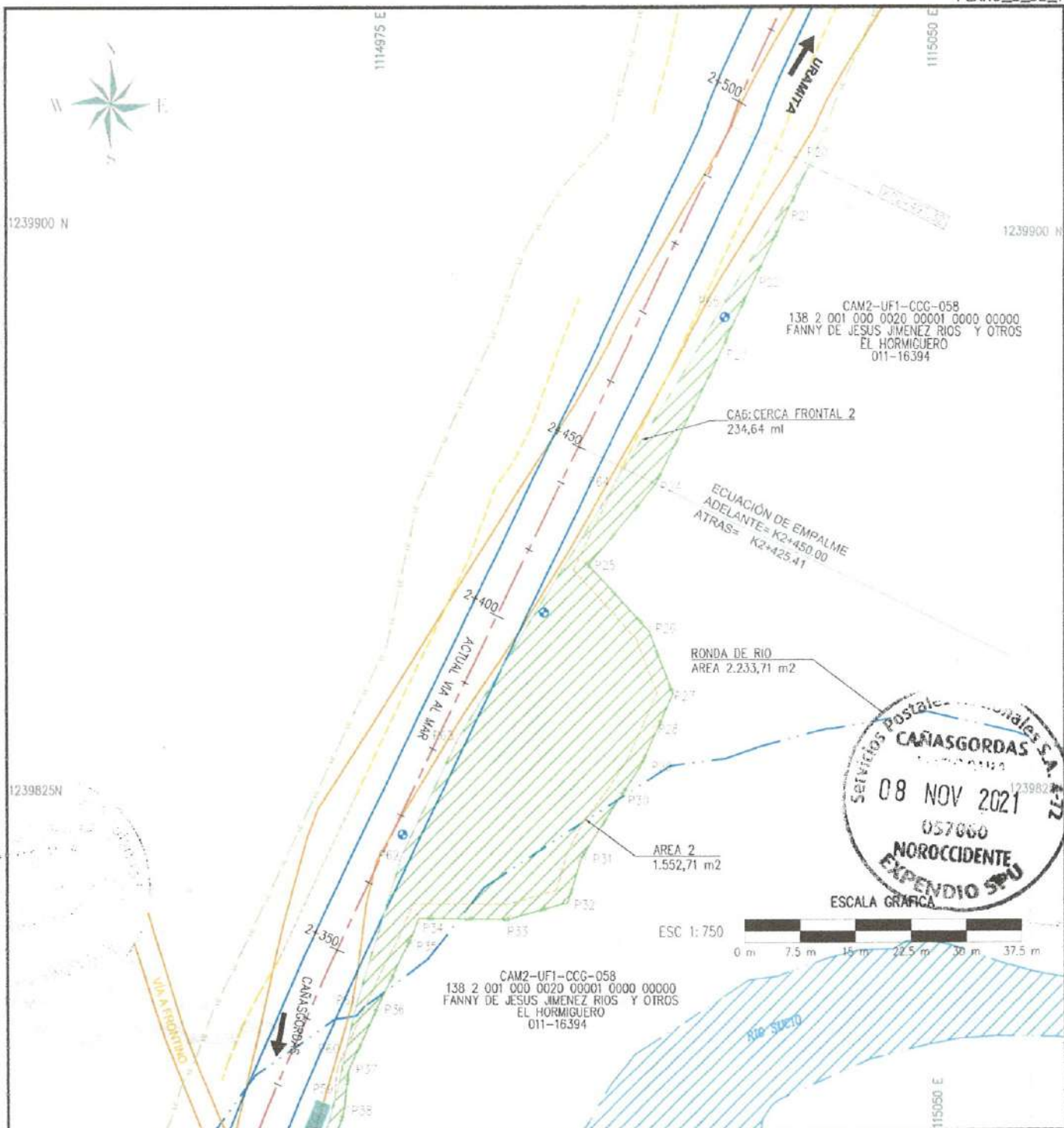
Fecha: 13 / 05 / 2019
Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)

	
PALMA DE COROZO (DAP= 0,3 m; H= 4,5 m)	

[Handwritten signature]





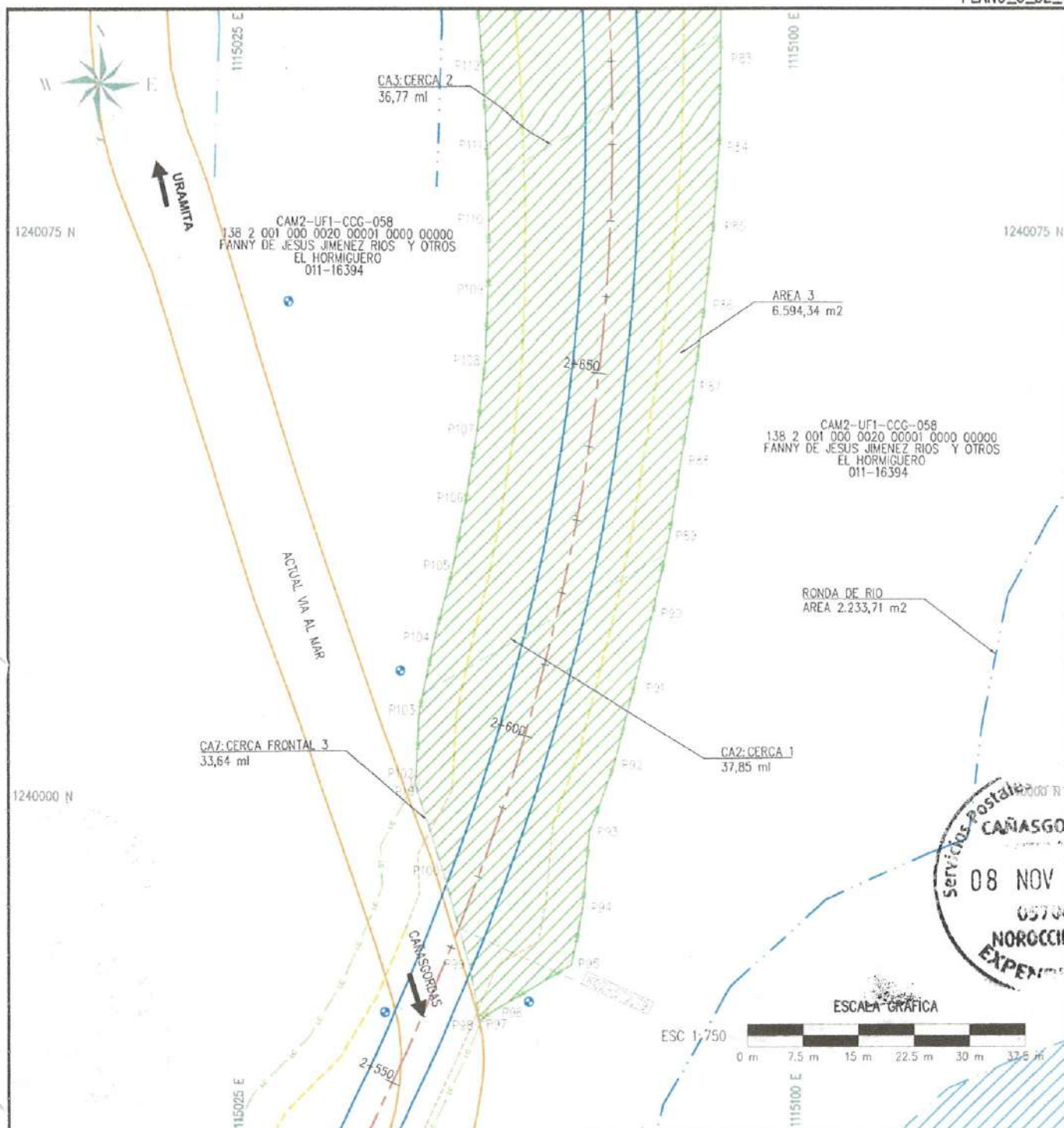


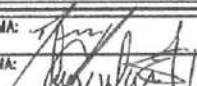
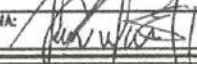
GESTIÓN SOCIO-PREDIAL AUTOPISTA AL MAR 2		ESTUDIOS DE TRAZADO Y DISEÑO GEOMÉTRICO V7		REVISÓ: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET	FIRMA:	FECHA:
		APROBO: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET		M.P.:		

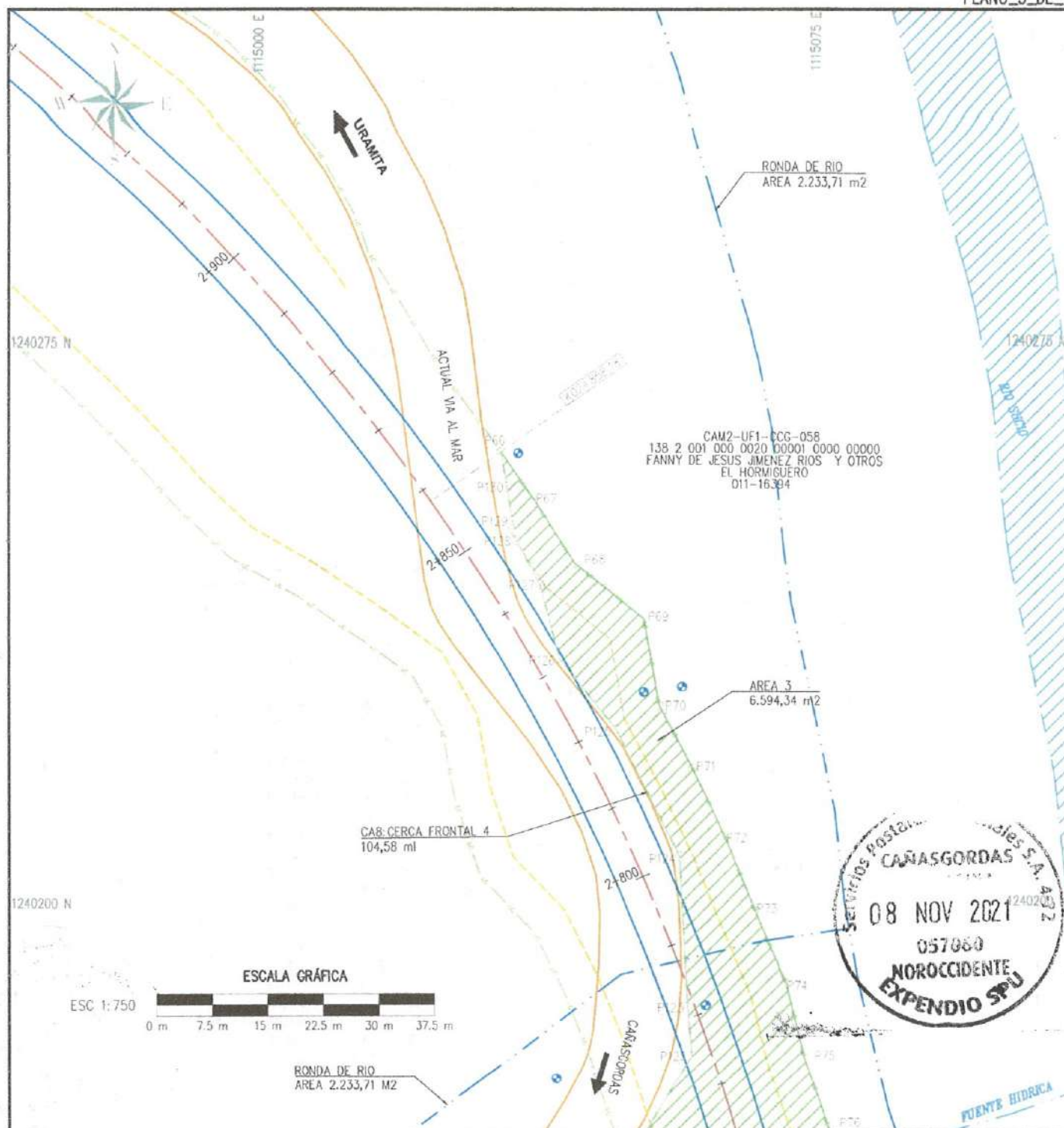
 ANI Agencia Nacional de Infraestructura		 AUTOPISTAS URABÁ	
ELABORÓ: Diego Andres Florez M.P. 25222-418087 CND		FIRMA:	
REVISÓ: Cristian Vela M.P. 25335-298438 CND		FIRMA:	

PROPIETARIO: FANNY DE JESUS JIMENEZ RIOS Y OTROS	
--	--

CUADRO DE ÁREAS (m²)		FECHA ELAB.: 13/05/2019	TRAMO: CAÑASGORDAS - URAMITA	No. CATASTRAL: 1382001000002000001000000000
A. TOTAL: 86.250,00	A. REQUERIDA: 8.830,72	A. REMANENTE: 0,00	A. CONST: 0,00	A. SOBRANTE: 77.419,28
ESCALA: 1:750		MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: CAÑASGORDAS-ANTIOQUIA		FICHA GRAFICA No.: CAM2-UF1-CCG-058
		NOMBRE ARCHIVO: CAM2-UF1-CCG-058		



GESTION SOCIO-PREDIAL AUTORISTA AL MAR 2		ESTUDIOS DE TRAZADO Y DISEÑO GEOMETRICO V7		REVISO: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET	FIRMA: M.P.:	FECHA:
 Agencia Nacional de Infraestructura		 AUTOISTAS URABÁ		CONVENCIONES		
ELABORO: Diego Andrea Florez M.P. 25222-418087 CND		FIRMA: 		PROPIETARIO: FANNY DE JESUS JIMENEZ RIOS Y OTROS		
REVISO: Cristian Vela M.P. 25335-298438 CND		FIRMA: 		CONVENCIONES		
CUADRO DE ÁREAS (m²)		FECHA ELAB.: 13/05/2019		TRAMO: CANASGORDAS - URAMITA		
A. TOTAL: 86.250,00	A. REQUERIDA: 8.830,72	A. REMANENTE: 0,00	A. CONST: 0,00	A. SOBRANTE: 77.419,28	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: CANASGORDAS-ANTIOQUIA	
ESCALA: 1:750					No. CATASTRAL: 1382001000020000010000000000	
FICHA GRAFICA No. CAM2-UF1-CCG-058					NOMBRE ARCHIVO: CAM2-UF1-CCG-058	



GESTIÓN SOCIO-PREDIAL AUTOPISTA AL MAR 2		ESTUDIOS DE TRAZADO Y DISEÑO GEOMÉTRICO Y7		REVISO: CONSORCIO INTERVENOR PEB-ET.	FIRMA:	FECHA:
				APROBO: CONSORCIO INTERVENOR PEB-ET.	M.P.:	

 ANI Agencia Nacional de Infraestructura		 AUTOISTAS URABÁ	
ELABORO: Diego Andres Florez M.P. 25222-418087 CND		FIRMA:	
REVISO: Cristian Vela M.P. 25335-298438 CND		FIRMA:	
PROPIETARIO: FANNY DE JESUS JIMENEZ RIOS Y OTROS			

CUADRO DE ÁREAS (m²)					FECHA ELAB:	TRAMO:	No. CATASTRAL
A. TOTAL:	A. REQUERIDA:	A. REMANENTE:	A. CONST:	A. SOBANTE:	13/05/2019	CAÑASGORDAS - URAMITA	1382001000002000001000000000
86.250,00	8.830,72	0,00	0,00	77.419,28	ESCALA:	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO:	FICHA GRAFICA No. NOMBRE ARCHIVO:
					1:750	CAÑASGORDAS-ANTIOQUIA	CAM2-UF1-CCG-058 CAM2-UF1-CCG-058

(Handwritten signature)

				SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		CÓDIGO GCSP-F-185
PROYECTO DE CONCESIÓN		PROCESO FORMATO		FICHA PREDIAL		VERSIÓN 001
CONTRATO No.:		AUTOPISTA AL MAR 2		UNIDAD FUNCIONAL		FECHA 18/2/2015
PREDIO No. ABC. INICIAL ABC. FINAL		CAM2-UF1-CCG-058 K 02+221,07 I-D K 02+855,18 I-D		SECTOR O TRAMO CAÑASGORDAS - URAMITA		
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO FANNY DE JESÚS JIMÉNEZ RÍOS Y OTROS		CEDULA DIRECCION / EMAIL DIRECCION DEL PREDIO		21.609.294 SIN INFORMACIÓN EL HORMIGUERO		MATRÍCULA INMOBILIARIA 011-16394
VEREDA/BARRIO: MUNICIPIO: DPTO:		EL PASO CAÑASGORDAS ANTIOQUIA		LONGITUD LINDEROS NORTE ORIENTE SUR OCCIDENTE		CEDULA CATASTRAL 138.2001.000007.200000.01.000000000
Predio requerido para:		ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO TOPOGRAFIA		COLINDANTES VER ANEXO DE LINDEROS VER ANEXO DE LINDEROS VER ANEXO DE LINDEROS VER ANEXO DE LINDEROS		
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		UNIDAD		
DESCRIPCION	CANT	DENS	ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
AGUACATILLO (DAP= 0,10 m; H= 10 m)	8	UN	1	CAL: BROCHE EN ALAMBRE DE PUAS CUATRO HILOS Y POSTES DE MADERA	2,00	UN
AGUACATILLO (DAP= 0,20 m; H= 20 m)	2	UN	2	CAL3-CERCA 1: EN ALAMBRE DE PUAS A TRES HILOS CON MATARRATÓN CADA DOS METROS CON ALTURA DE 5 M	37,85	ML
ALGARROBO (DAP= 0,20 m; H= 20 m)	1	UN	3	CAL3-CERCA 2: EN ALAMBRE DE PUAS A TRES HILOS CON MATARRATÓN CADA DOS METROS CON ALTURA DE 5 M	36,77	ML
CARATE (DAP= 0,10 m; H= 10 m)	3	UN	4	CAL4-CERCA 3: EN ALAMBRE DE PUAS A TRES HILOS CON MATARRATÓN CADA DOS METROS CON ALTURA DE 5 M	40,12	ML
GUAYABO PRODUCCIÓN (DAP= 0,10 m; H= 10 m)	1	UN	5	CAL5-CERCA FRONTAL 1: DE MATARRATÓN CON ALTURAS DE BM A 3 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS CON SEPARACIÓN DE 3 M.	99,13	ML
GUAYABO PRODUCCIÓN (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	17	UN	6	CAL6-CERCA FRONTAL 2: DE MATARRATÓN CON ALTURAS DE BM A 3 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS CON SEPARACIÓN DE 3 M.	234,64	ML
GUÍBÁN (DAP= 0,10 m; H= 10 m)	61	UN	7	CAL7-CERCA FRONTAL 3: DE MATARRATÓN CON ALTURAS DE BM A 3 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS CON SEPARACIÓN DE 3 M.	33,64	ML
LAUREL (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	1	UN	8	CAL8-CERCA FRONTAL 4: DE MATARRATÓN CON ALTURAS DE BM A 3 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS CON SEPARACIÓN DE 3 M.	104,58	ML
LAUREL (DAP= 0,20 m; H= 20 m)	1	UN	9	CAL9-CERCA FRONTAL 5: DE MATARRATÓN CON ALTURAS DE BM A 3 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS CON SEPARACIÓN DE 3 M.	37,85	ML
LIMÓN MANDARINO PRODUCCIÓN (DAP= 0,05 m; H= 1,5 m)	16	UN	10	CAL10-CERCA FRONTAL 6: DE MATARRATÓN CON ALTURAS DE BM A 3 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS CON SEPARACIÓN DE 3 M.	36,77	ML
NARANJO PRODUCCIÓN (DAP= 0,05 m; H= 5 m)	1	UN	11	CAL11-CERCA FRONTAL 7: DE MATARRATÓN CON ALTURAS DE BM A 3 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS CON SEPARACIÓN DE 3 M.	40,12	ML
PINO PATULA (DAP= 0,20 m; H= 20 m)	1	UN	12	CAL12-CERCA FRONTAL 8: DE MATARRATÓN CON ALTURAS DE BM A 3 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS CON SEPARACIÓN DE 3 M.	99,13	ML
PINO INDIJO (DAP= 0,30 m; H= 20 m)	3	UN	13	CAL13-CERCA FRONTAL 9: DE MATARRATÓN CON ALTURAS DE BM A 3 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS CON SEPARACIÓN DE 3 M.	234,64	ML
PLATANILLO CRECIMIENTO (DAP= 0,10 m; H= 3 m)	1	UN	14	CAL14-CERCA FRONTAL 10: DE MATARRATÓN CON ALTURAS DE BM A 3 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS CON SEPARACIÓN DE 3 M.	33,64	ML
PUNTA DE LANZA (DAP= 0,10 m; H= 10 m)	2	UN	15	CAL15-CERCA FRONTAL 11: DE MATARRATÓN CON ALTURAS DE BM A 3 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS CON SEPARACIÓN DE 3 M.	104,58	ML
TECA (DAP= 0,10 m; H= 10 m)	1	UN	16	CAL16-CERCA FRONTAL 12: DE MATARRATÓN CON ALTURAS DE BM A 3 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS CON SEPARACIÓN DE 3 M.	37,85	ML
TECA (DAP= 0,20 m; H= 15 m)	10	UN	17	CAL17-CERCA FRONTAL 13: DE MATARRATÓN CON ALTURAS DE BM A 3 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS CON SEPARACIÓN DE 3 M.	36,77	ML
PASTO ESTRELLA	6.345,28	M2	18	CAL18-CERCA FRONTAL 14: DE MATARRATÓN CON ALTURAS DE BM A 3 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS CON SEPARACIÓN DE 3 M.	40,12	ML
PALMA DE COROZO (DAP= 0,3 m; H= 4,5 m)	4	UN	19	CAL19-CERCA FRONTAL 15: DE MATARRATÓN CON ALTURAS DE BM A 3 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS CON SEPARACIÓN DE 3 M.	99,13	ML

08 NOV 2021
 057060
 NOROCCIDENTE
 EXPENDIO SPUI

SERVICIO POSTAL
 CAÑASGORDAS - ANTIOQUIA
 057060

CRISTIAN EDUARDO VELA SANCHEZ
 M&E 25335-298438 CND

01/12/2021

AREA TOTAL TERRENO	86.250,00 m ²
AREA REQUERIDA	8.830,72 m ²
AREA REMANENTE	0,00 m ²
AREA SOBRANTE	77.419,28 m ²
AREA TOTAL REQUERIDA	8.830,72 m ²

OBSERVACIONES:
 PREDIO CON NÚMERO NACIONAL PREDIAL 051.380.001.000.000.000.000.000.000
 EL ÁREA REQUERIDA SE ENCUENTRA SOBRE LA RUTA NACIONAL 062, TRAMO 03 (DABEIBA - SANTAFE DE ANTIOQUIA) ENTRE LOS PR 56 Y PR 58.
 EN CUANTO A LA LONGITUD EFECTIVA REMITIRSE A INFORME DE CONFRONTACION.
 LAS CERCAS FRONTAL 1, 2, 3 Y 4 QUE SUMAN UNA LONGITUD DE 453,21 ML, SON OBJETO DE RESTITUCIÓN.
 EL ÁREA REQUERIDA PRESENTA UN ÁREA EN RONDA DE RÍO DE 2.233,71 M2.

 Agencia Nacional de Infraestructura	 AUTOPISTAS URABÁ	PROYECTO	FICHA PREDIAL
		AUTOPISTA AL MAR 2	CAM2-UF1-CCG-058
		ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS	

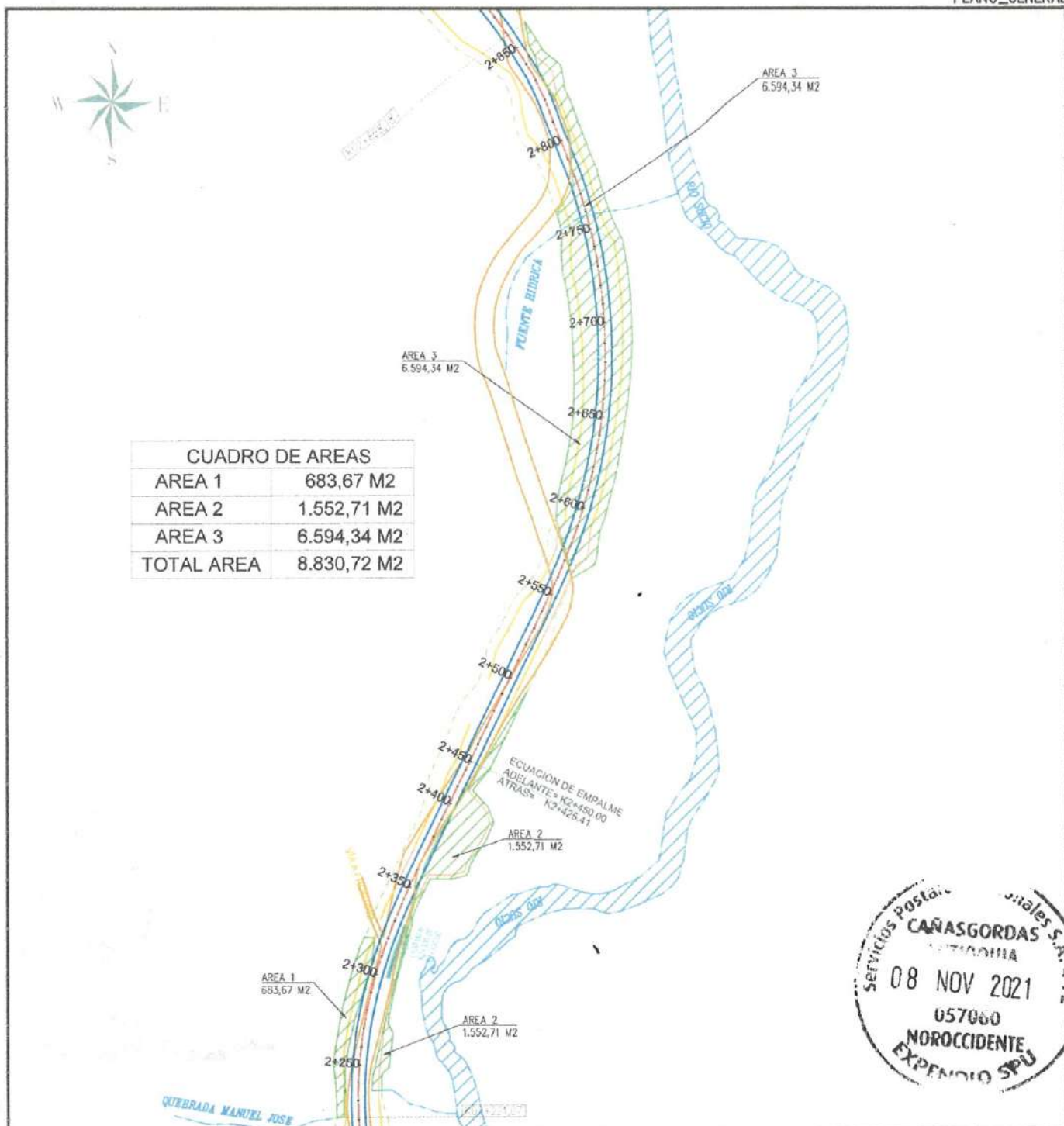
DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - ÁREA 1			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (ml)
683,67 m2	NORTE:	OSCAR MAURICIO LOPEZ VALLE Y OTROS (P1-P2)	5,57 M
ABSCISA INICIAL	ORIENTE:	ACTUAL VÍA AL MAR (P2-P9)	99,12 M
K02+221,07 I	SUR:	QUEBRADA MANUEL JOSE (P9 - P10)	4,01 M
ABSCISA FINAL	OCCIDENTE:	FANNY DE JESÚS JIMÉNEZ RÍOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P10-P1)	100,49 M
K02+317,85 I			

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - ÁREA 2			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (ml)
1.552,71 m2	NORTE:	ACTUAL VÍA AL MAR (P20)	0,00 M
ABSCISA INICIAL	ORIENTE:	FANNY DE JESÚS JIMÉNEZ RÍOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P20-P51)	255,57 M
K02+235,29 D	SUR:	QUEBRADA MANUEL JOSE (P51-P52)	5,16 M
ABSCISA FINAL	OCCIDENTE:	ACTUAL VÍA AL MAR (P52- P20)	234,66 M
K02+497,32 D			

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - ÁREA 3			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (ml)
6594,34 m2	NORTE:	ACTUAL VÍA AL MAR (P66)	0,00 M
ABSCISA INICIAL	ORIENTE:	FANNY DE JESÚS JIMÉNEZ RÍOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P66-P98)	314,77 M
K02+572,79 I-D	SUR:	ACTUAL VÍA AL MAR (P98 - P101)	33,64 M
ABSCISA FINAL	OCCIDENTE:	FANNY DE JESÚS JIMÉNEZ RÍOS Y OTROS (MISMO PREDIO) - ACTUAL VÍA AL MAR (P101-P66)	269,41 M
K02+858,18 I-D			

REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	OBSERVACIONES
	YURY CAROLINA TORRES TORO  M.P. 25222-276478	
FECHA:	FECHA DE ELABORACIÓN: 13/05/2019	





CUADRO DE AREAS	
AREA 1	683,67 M2
AREA 2	1.552,71 M2
AREA 3	6.594,34 M2
TOTAL AREA	8.830,72 M2

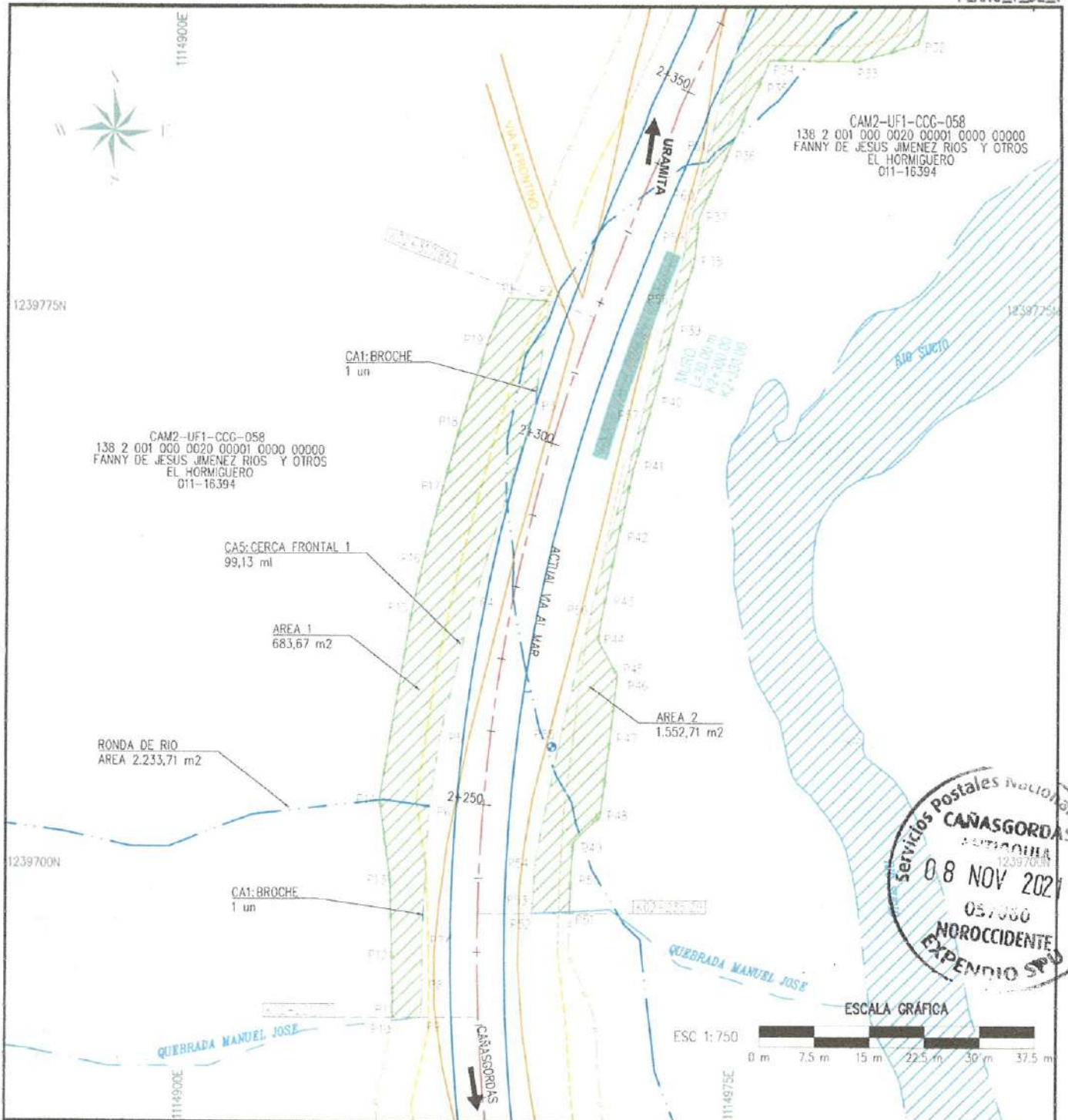
GESTION SOCIO PRECIBAL AUTORISTA AL MAR 2	ESTUDIOS DE TRAZADO Y DISEÑO GEOMETRICO V1	REVISO: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET. APROBO: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET.	FIRMA: M.P.:	FECHA:
ELABORO: Diego Andres Florez M.P. 25222-418087 CND REVISO: Cristian Vela M.P. 25335-298438 CND		PROPIETARIO: FANNY DE JESUS JIMENEZ RIOS Y OTROS		
CUADRO DE AREAS (m²)				
A. TOTAL: 86.250,00	A. REQUERIDA: 8.830,72	A. REMANENTE: 0,00	A. CONST. 0,00	A. SOBRANTE: 77.419,28
FECHA ELAB.: 13/05/2019 ESCALA: 1:3000				
TITULO: CAÑASGORDAS - URAMITA MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: CAÑASGORDAS-ANTIOQUIA				
No. CATASTRAL: 1382001000002000001000000000 FICHA GRAFICA No. CAM2-UF1-000-058 NOMBRE ARCHIVO: CAM2-UF1-CCG-058				

CONVENCIONES

BORDE VIA PROYECTADA
 EJE VIA PROYECTADA
 LINEA DE COMPRA
 CERCAS
 BORDE VIA EXISTENTE
 LINDERO
 CHAFLANES CORTE
 CHAFLANES RELLENO
 FUENTES HIDRICAS

AREA REQUERIDA
 AREA CONST. REQ
 AREA CONST. ANEXAS
 AREA REMANENTE
 RONDA DE RIO
 POSTE
 ARBOL
 BOSQUE
 CULTIVO





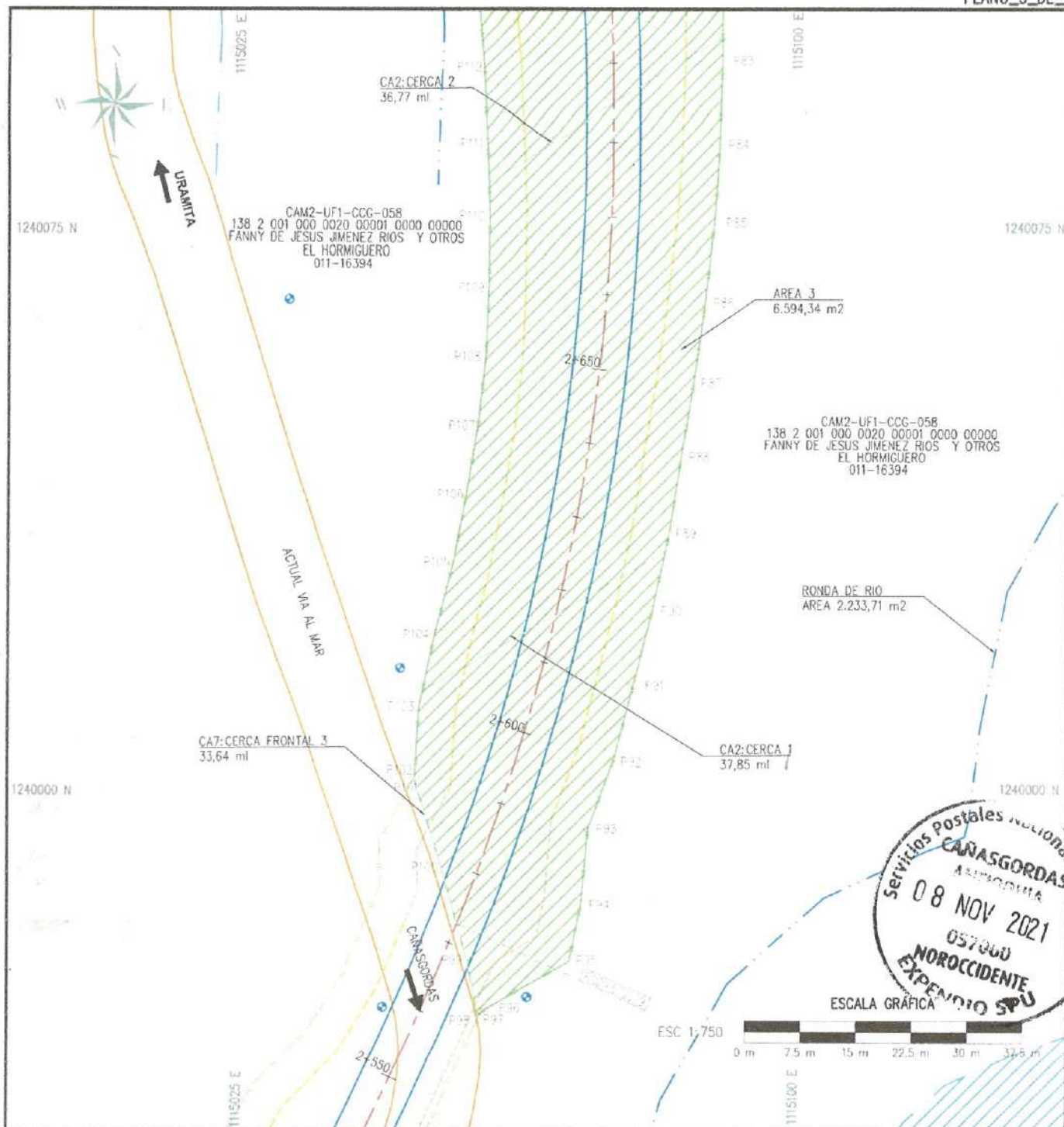
GESTIÓN SOCIO-PRIVAT AUTOPISTA AL MAR 2		ESTUDIOS DE TRAZADO Y DISEÑO GEOMÉTRICO VT		REVISÓ: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET	FIRMA:	FECHA:
				APROBO: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET	M.P.:	

ELABORÓ: Diego Andres Florez M.P. 25222-418087 CND		PROPIETARIO: FANNY DE JESUS JIMENEZ RIOS Y OTROS	
REVISÓ: Cristian Vela M.P. 25335-288438 CND		FIRMA:	

CUADRO DE ÁREAS (m ²)					FECHA ELAB:	TRAMO:	No. CATASTRAL
A. TOTAL:	A. REQUERIDA:	A. REMANENTE:	A. CONST:	A. SOBANTE:	13/05/2019		
86.250,00	8.830,72	0,00	0,00	77.419,28	ESCALA:	CAÑASGORDAS - URAMITA	1382001000002000001000000000
					1:750	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO:	FICHA GRAFICA No. INOMBRE ARCHIVO:
						CAÑASGORDAS-ANTIOQUIA	CAM2-UF1-CCG-058 CAM2-UF1-CCG-058

CONVENCIONES

BORDE VIA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
EJE VIA PROYECTADA	AREA CONST. REQ
LINEA DE COMPRA	AREA CONST. ANEXAS
CERCAS	AREA REMANENTE
BORDE VIA EXISTENTE	RONDA DE RIO
LINDERO	POSTE
CHAFLANES CORTE	ARBOL
CHAFLANES RELLENO	BOSQUE
FUENTES HIDRICAS	CULTIVO

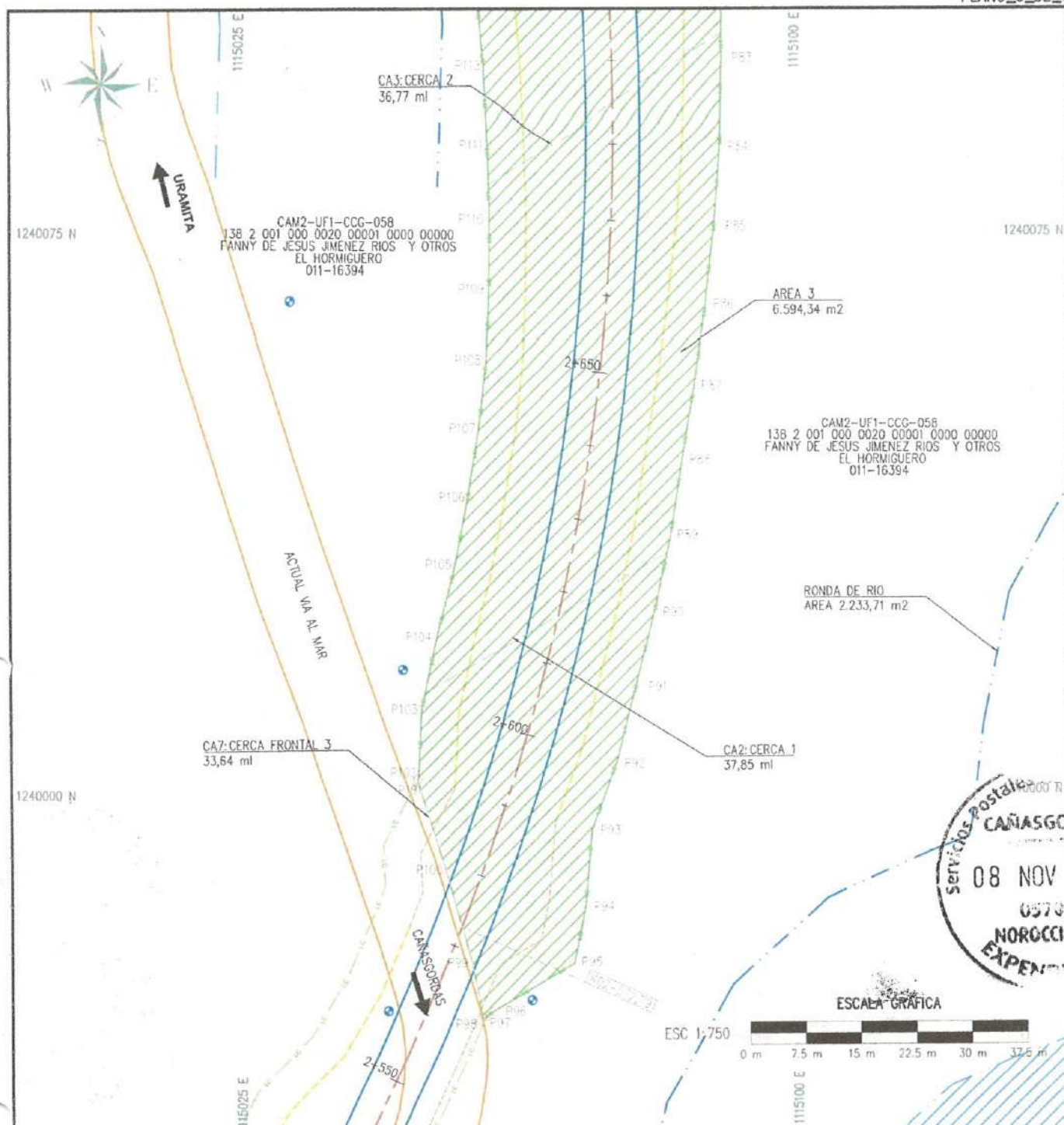


GESTIÓN SOCIO-PREDIAL AUTOPISTA AL MAR 2		ESTUDIOS DE TRAZADO Y DISEÑO GEOMÉTRICO V1		REVISÓ: CONSORCIO INTERVENOR PEB-ET	FIRMA: CONSORCIO INTERVENOR PEB-ET	FECHA:
APROBÓ: CONSORCIO INTERVENOR PEB-ET		M.P.:				

ELABORÓ: Diego Andrea Florez M.P. 25222-418087 CND		FIRMA:		PROPIETARIO: FANNY DE JESUS JIMENEZ RIOS Y OTROS	
REVISÓ: Cristian Vela M.P. 25335-298438 CND		FIRMA:			

CUADRO DE ÁREAS (m²)					FECHA ELAB.:	TRAMO:	No. CATASTRAL:
A. TOTAL:	A. REQUERIDA:	A. REMANENTE:	A. CONST:	A. SOBRANTE:	13/05/2019		
86.250,00	8.830,72	0,00	0,00	77.419,28	ESCALA:	CANASGORDAS - URAMITA	1382001000002000001000000000
					1:750	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO:	FICHA GRAFICA No. NOMBRE ARCHIVO:
						CANASGORDAS-ANTIÓQUIA	CAM2-UF1-CCG-058 CAM2-UF1-CCG-058

CONVENCIONES	
BORDE VIA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
EJE VIA PROYECTADA	AREA CONST. REQ
LINEA DE COMPRA	AREA CONST. ANEXAS
CERCAS	AREA REMANENTE
BORDE VIA EXISTENTE	RONDA DE RIO
LINDERO	POSTE
CHAFLANES CORTE	ARBOL
CHAFLANES RELLENO	BOSQUE
FUENTES HIDRICAS	CULTIVO

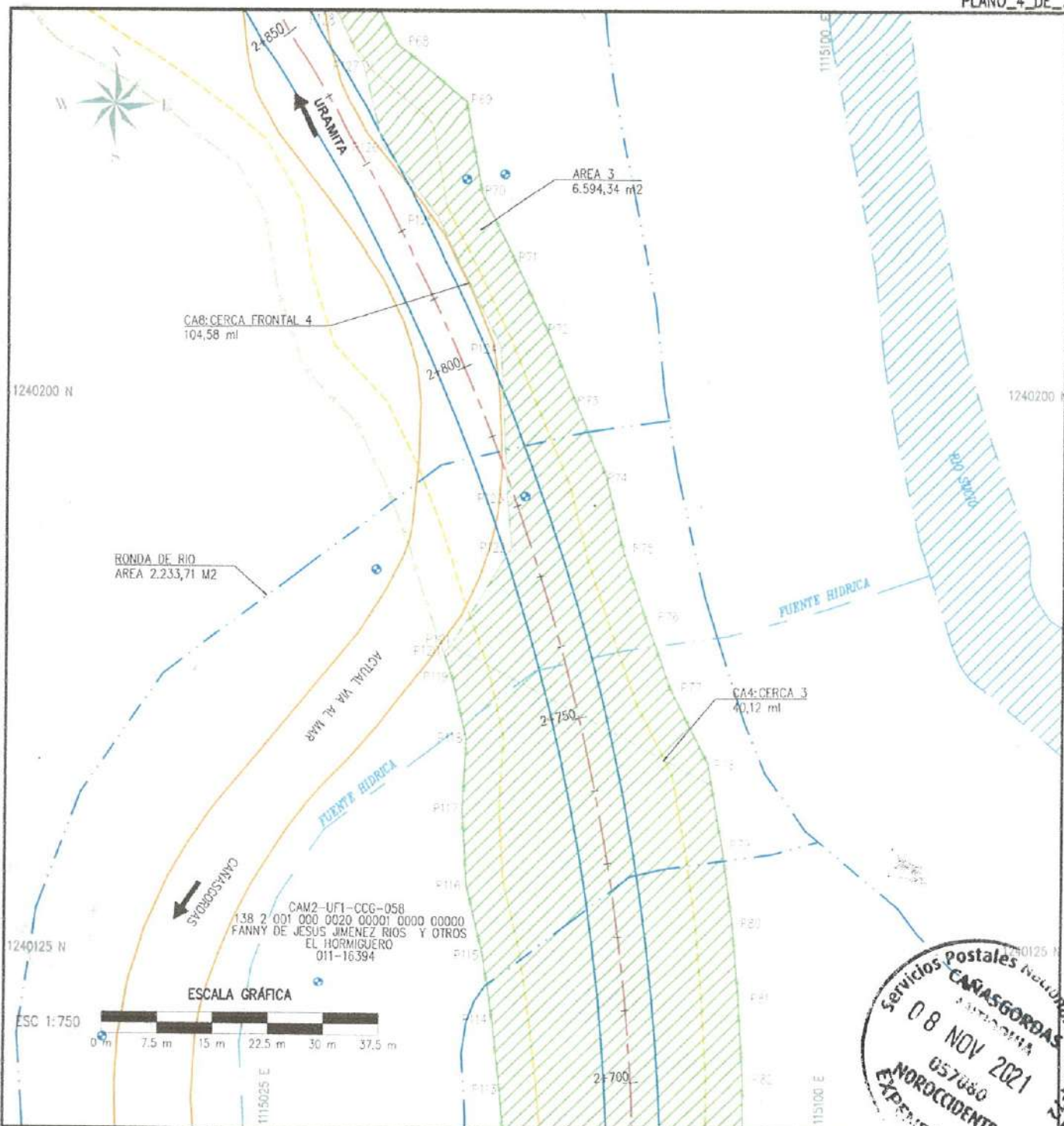


GESTIÓN SOCIO-PREDIAL AUTOPISTA AL MAR 2		ESTUDIOS DE TRAZADO Y DISEÑO GEOMÉTRICO V2		REVISÓ: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET.	FIRMA:	FECHA:
		APROBÓ: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET.		M.P.:		

 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA		 AUTOISTAS URABÁ	
ELABORÓ: Diego Andres Florez M.P. 25222-418087 CND		FIRMA:	
REVISÓ: Cristian Vela M.P. 25335-298438 CND		FIRMA:	
		PROPIETARIO: FANNY DE JESUS JIMENEZ RIOS Y OTROS	

CUADRO DE ÁREAS (m²)					FECHA ELAB.: 13/05/2019	TRAMO: CAÑASGORDAS - URAMITA	No. CATASTRAL: 1382001000002000001000000000
A. TOTAL: 86.250,00	A. REQUERIDA: 8.830,72	A. REMANENTE: 0,00	A. CONST: 0,00	A. SOBANTE: 77.419,28	ESCALA: 1:750	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: CAÑASGORDAS-ANTIOQUIA	FICHA GRAFICA No. NOMBRE ARCHIVO: CAM2-UF1-CCG-058 CAM2-UF1-CCG-058

CONVENCIONES	
BORDE VIA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
EJE VIA PROYECTADA	AREA CONST. REQ
LINEA DE COMPRA	AREA CONST. ANEXAS
CERCAS	AREA REMANENTE
BORDE VIA EXISTENTE	RONDA DE RIO
UNTERO	POSTE
CHAFLANES CORTE	ARBOL
CHAFLANES RELLENO	BOSQUE
FUENTES HIDRICAS	CULTIVO

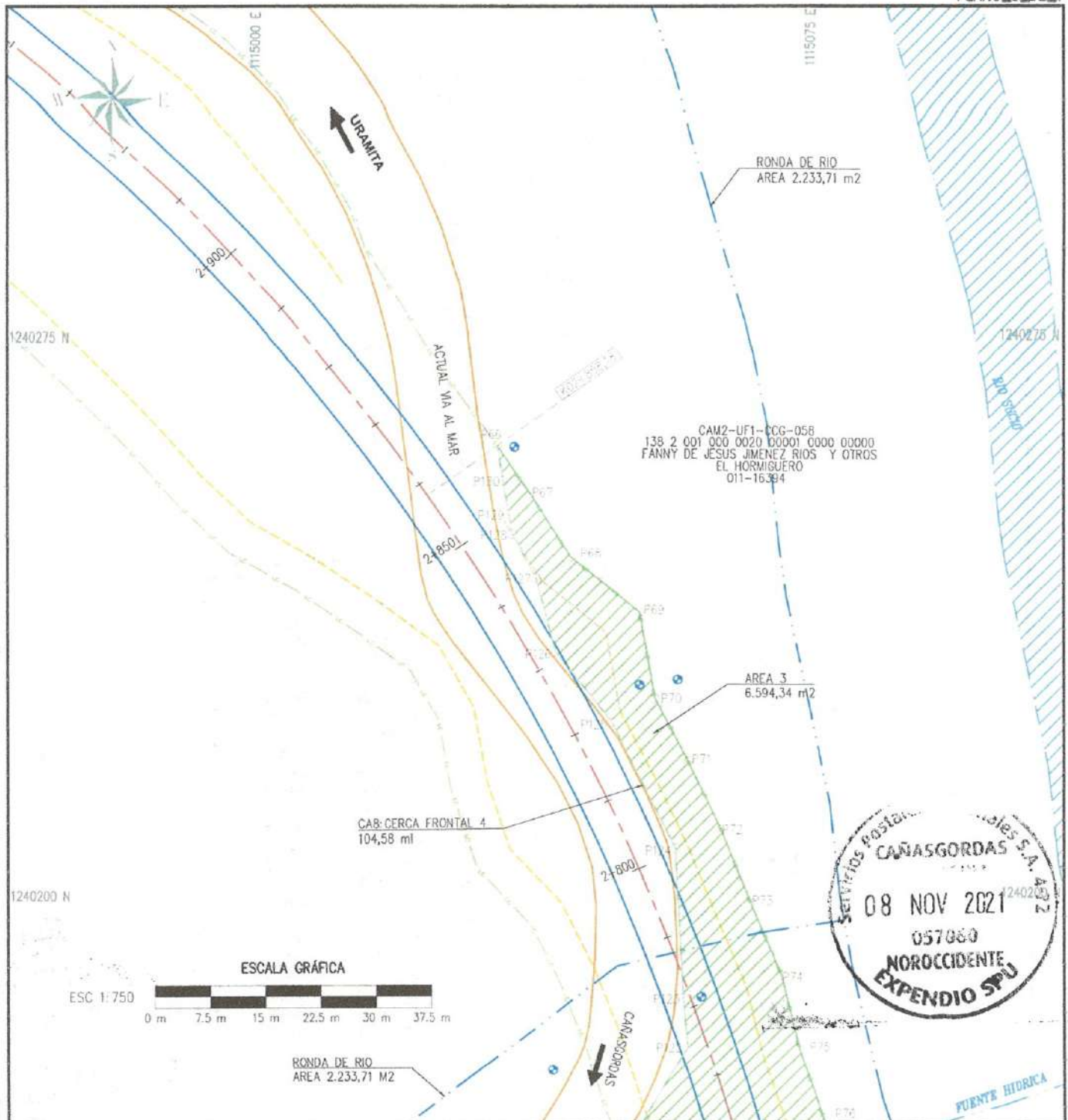


GESTIÓN SOCIO-PREDIAL AUTOPISTA AL MAR 2		ESTUDIOS DE TRAZADO Y DISEÑO GEOMÉTRICO V7		REVISÓ: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET	FIRMA:	FECHA:
		APROBO: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET		M.P.:		

 ANI Agencia Nacional de Infraestructura		 AUTOISTAS URABÁ	
ELABORÓ: Diego Andrea Florez M.P. 25222-418087 CND		FIRMA:	
REVISÓ: Cristian Vela M.P. 25335-298438 CND		FIRMA:	
PROPIETARIO: FANNY DE JESUS JIMENEZ RIOS Y OTROS			

CUADRO DE ÁREAS (m²)					FECHA ELAB.:	TRAMO:	No. CATASTRAL
A. TOTAL:	A. REQUERIDA:	A. REMANENTE:	A. CONST:	A. SOBRANTE:	13/05/2019	CANASGORDAS - URAMITA	1382001000002000001000000000
86.250,00	8.830,72	0,00	0,00	77.419,28	ESCALA:	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO:	FICHA GRAFICA No. NOMBRE ARCHIVO:
					1:750	CANASGORDAS-ANTIOQUIA	CAM2-UF1-CCG-058 CAM2-UF1-CCG-058





GESTIÓN SOCIO-PREDA AUTORISTA AL MAR 2		ESTUDIOS DE TRAZADO V OSEDO GEOMETRICO V2		REVISO: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET.	FIRMA:	FECHA:
				APROBO: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET.	M.P.:	




ELABORO: Diego Andres Florez M.P. 25222-418087 CND		FIRMA:		PROPIETARIO: FANNY DE JESUS JIMENEZ RIOS Y OTROS	
REVISO: Cristian Vela M.P. 25335-298438 CND		FIRMA:			

CUADRO DE ÁREAS (m ²)					FECHA ELAB.: 13/05/2019
A. TOTAL:	A. REQUERIDA:	A. REMANENTE:	A. CONST:	A. SOBRANTE:	ESCALA: 1:750
86.250,00	8.830,72	0,00	0,00	77.419,28	

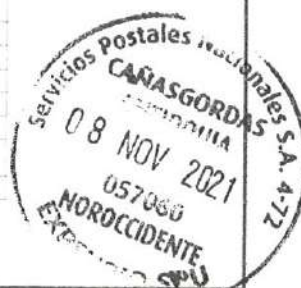
CONVENCIONES	
BORDE VIA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
EJE VIA PROYECTADA	AREA CONST. REQ
LINEA DE COMPRA	AREA CONST. ANEXAS
CERCAS	AREA REMANENTE
BORDE VIA EXISTENTE	RONDA DE RIO
LINDERO	POSTE
CHAFLANES CORTE	ARBOL
CHAFLANES RELLENO	BOSQUE
FUENTES HIDRICAS	CULTIVO

TITULO: CAÑASGORDAS - URAMITA		No. CATASTRAL 1382001000002000001000000000	
MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: CAÑASGORDAS-ANTIOQUIA		FICHA GRAFICA No. NOMBRE ARCHIVO: CAM2-UF1-CCG-058 CAM2-UF1-CCG-058	

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA 1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA (M)
P1	1239777,37	1114943,7	
P2	1239776,94	1114949,25	5,57
P3	1239762,85	1114947,4	14,21
P4	1239736,31	1114939,12	27,8
P5	1239717,99	1114934,73	18,84
P6	1239707,8	1114933,26	10,29
P7	1239690,29	1114932,42	17,53
P8	1239684,31	1114932,5	5,98
P9	1239679,84	1114932,41	4,47
P10	1239679,37	1114928,42	4,01
P11	1239679,9	1114928,51	0,54
P12	1239688,63	1114928,36	8,73
P13	1239698,62	1114928,02	10
P14	1239709,5	1114926,54	10,98
P15	1239735,04	1114930,78	25,88
P16	1239741,86	1114932,31	6,99
P17	1239751,37	1114934,83	9,84
P18	1239760,25	1114937,27	9,21
P19	1239771,66	1114941	12
P1	1239777,37	1114943,7	6,32
AREA TOTAL: 683,67 M2			

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA 2			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA (M)
P20	1239909,71	1115032,29	
P21	1239903,01	1115029,04	7,44
P22	1239894,01	1115024,65	10,01
P23	1239885,03	1115020,24	10,01
P24	1239867,11	1115011,42	19,97
P25	1239856,15	1115002,29	14,26
P26	1239847,22	1115010,54	12,16
P27	1239838,73	1115013,74	9,07
P28	1239833,77	1115011,54	5,42
P29	1239828,94	1115009,34	5,31
P30	1239824,73	1115006,54	5,05
P31	1239816,53	1115001,22	9,78
P32	1239810,51	1114999,36	6,3
P33	1239808,27	1114991,37	8,3
P34	1239808,43	1114979,2	12,17
P35	1239805,6	1114978	3,07
P36	1239796,71	1114973,56	9,93
P37	1239787,97	1114969,59	9,6
P38	1239782,55	1114969,03	5,45
P39	1239773,09	1114966,13	9,89
P40	1239763,79	1114963,58	9,65
P41	1239754,61	1114960,93	9,55
P42	1239745,31	1114958,9	9,52
AREA TOTAL: 1,552,71 M2			

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA 2			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA (M)
P43	1239736,27	1114957,03	9,23
P44	1239731,27	1114956,17	5,08
P45	1239726,38	1114958,85	5,58
P46	1239725,61	1114958,78	0,77
P47	1239718,09	1114957,98	7,57
P48	1239707,29	1114956,63	10,88
P49	1239703,68	1114952,93	5,17
P50	1239698,7	1114952,65	4,99
P51	1239694,31	1114952,54	4,39
P52	1239694,09	1114947,39	5,16
P53	1239695,91	1114947,49	1,82
P54	1239701,23	1114947,8	5,34
P55	1239718,52	1114951,25	17,63
P56	1239735,42	1114955,25	17,37
P57	1239761,98	1114962,15	27,44
P58	1239776,9	1114965,85	15,38
P59	1239785,48	1114968,16	8,88
P60	1239790,69	1114969,23	5,32
P61	1239797,3	1114970,8	6,79
P62	1239816,78	1114976,85	20,4
P63	1239832,63	1114984,59	17,64
P64	1239866,96	1115005,79	40,35
P65	1239891,15	1115020,67	28,4
P20	1239909,71	1115032,29	21,9
AREA TOTAL: 1,552,71 M2			



GESTIÓN SOCIO-PREVIAL AUTOPISTA ALMAR 2		ESTUDIOS DE TRAZADO Y OBRAS GEOMÉTRICO V7		REVISÓ: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET	FIRMA:	FECHA:	CONVENCIONES	
APROBÓ: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET		M.P.:				BORDE VIA PROYECTADA ——— AREA REQUERIDA EJE VIA PROYECTADA ——— AREA CONST. REQ LINEA DE COMPRA ——— AREA CONST. ANEXAS CERCAS ——— AREA REMANENTE BORDE VIA EXISTENTE ——— RONDA DE RIO LINDERO ——— POSTE CHAFLANES CORTE ——— ARBOL CHAFLANES RELLENO ——— BOSQUE FUENTES HIDRICAS ——— CULTIVO		
				ELABORO: Diego Andres Florez M.P. 25222-418087 CND REVISÓ: Cristian Vela M.P. 25335-298438 CND		FIRMA: PROPIETARIO: FANNY DE JESUS JIMENEZ RIOS Y OTROS		
CUADRO DE AREAS (m²)						FECHA ELAB.: 13/05/2019		TRAMO: CAÑASGORDAS - URAMITA
A. TOTAL: 86.250,00	A. REQUERIDA: 8.830,72	A. REMANENTE: 0,00	A. CONST: 0,00	A. SOBRANTE: 77.419,28	ESCALA: N/A		MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: CAÑASGORDAS-ANTIOQUIA	
						No. CATASTRAL: 1382001000002000001000000000		
						FICHA GRAFICA No. CAM2-UF1-CCG-058 NOMBRE ARCHIVO: CAM2-UF1-CCG-058		

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA 3

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA (M)
P66	1240261,57	1115031,29	8,48
P67	1240254,61	1115036,13	9,52
P68	1240246,58	1115041,24	12,04
P69	1240239,01	1115050,6	11,96
P70	1240227,24	1115052,69	9,57
P71	1240218,77	1115057,16	10,49
P72	1240209,29	1115061,66	10,36
P73	1240199,7	1115065,59	10,65
P74	1240189,9	1115069,75	10,48
P75	1240179,72	1115072,22	9,98
P76	1240170,27	1115075,42	9,94
P77	1240160,91	1115078,79	11,09
P78	1240151,04	1115083,85	11,21
P79	1240140,02	1115085,86	10,6
P80	1240129,53	1115087,38	10,57
P81	1240119	1115088,34	10,58
P82	1240108,45	1115089	10,59
P83	1240097,85	1115089,05	10,55
P84	1240087,31	1115088,74	10,54
P85	1240076,8	1115087,92	10,47
P86	1240066,39	1115086,73	10,42
P87	1240056,08	1115085,28	10,31
P88	1240045,9	1115083,6	10,39
P89	1240035,64	1115082,02	10,5
P90	1240025,37	1115079,81	10,37
P91	1240015,32	1115077,27	10,53
P92	1240005,12	1115074,62	9,86
P93	1239995,88	1115071,21	10,24
P94	1239985,67	1115070,29	7,75
P95	1239978,08	1115068,75	12,53
P96	1239971,76	1115057,93	1,33
P97	1239971,08	1115056,78	0,87
P98	1239970,29	1115056,44	

AREA TOTAL: 6,594,34 M2

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA 3

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA (M)
P99	1239978,21	1115054,92	8,06
P100	1239990,19	1115051,53	12,45
P101	1240002,72	1115047,64	13,13
P102	1240002,95	1115047,76	0,26
P103	1240012,22	1115048,28	9,29
P104	1240022,16	1115050,4	10,16
P105	1240031,44	1115052,8	9,59
P106	1240040,69	1115054,56	9,42
P107	1240050,02	1115056,09	9,45
P108	1240059,3	1115057,15	9,34
P109	1240068,66	1115057,55	9,37
P110	1240078,1	1115057,6	9,44
P111	1240087,56	1115057,33	9,46
P112	1240096,98	1115056,87	9,43
P113	1240106,35	1115056,05	9,4
P114	1240115,68	1115054,97	9,4
P115	1240124,8	1115053,59	9,22
P116	1240134,29	1115051,25	9,78
P117	1240144,59	1115050,63	10,32
P118	1240154,09	1115051,09	9,51
P119	1240162,5	1115049,12	8,64
P120	1240165,64	1115047,98	3,35
P121	1240166,98	1115049,06	1,72
P122	1240180,14	1115057,01	15,37
P123	1240186,85	1115056,41	6,73
P124	1240207,02	1115055,37	20,2
P125	1240224,07	1115046,82	19,08
P126	1240233,7	1115039,16	12,3
P127	1240243,69	1115038,56	10,33
P128	1240249,7	1115033,36	6,8
P129	1240252,36	1115032,84	2,71
P130	1240256,85	1115032,08	4,55
P66	1240261,57	1115031,29	4,79

AREA TOTAL: 6,594,34 M2



GESTIÓN SOCIO-PREDIAL AUTORISTA AL MAR 2		ESTUDIOS DE TRAZADO Y BORDO GEOMÉTRICO V7		REVISÓ: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET.	FIRMA:	FECHA:	CONVENCIONES	
APROBO: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET.		M.P.:						
ELABORO: Diego Andrea Florez M.P. 25222-418087 CND		FIRMA:		PROPIETARIO: FANNY DE JESUS JIMENEZ RIOS Y OTROS				
REVISÓ: Cristian Vela M.P. 25335-298438 CND		FIRMA:						
CUADRO DE ÁREAS (m²)				FECHA ELAB.: 13/05/2019		TRAMO: CAÑASGORDAS - URAMITA		
A. TOTAL: 86.250,00	A. REQUERIDA: 8.830,72	A. REMANENTE: 0,00	A. CONST: 0,00	A. SOBRANTE: 77.419,28	ESCALA: N/A	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: CAÑASGORDAS-ANTIOQUIA		
						NO. CATASTRAL 1382001000002000001000000000 FICHA GRÁFICA No. CAM2-UF1-CCS-058 NOMBRE ARCHIVO: CAM2-UF1-CCS-058		

Handwritten signature or mark.



EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN, OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO TERRITORIAL DE CAÑASGORDAS-ANTIOQUIA

CERTIFICA QUE:

Que el acuerdo No. 036 del 2013 expedido por el Consejo Municipal de Cañasgordas – Antioquia “por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cañasgordas”; de acuerdo a la cartografía contenida en él y con la finalidad de dar atención a la consulta elevada por el Proyecto “AUTOPISTA AL MAR 2” según el proyecto con ficha predial CAM2-UF1-CCG-058, se tiene que:

Para el predio consultado y en concordancia con lo dispuesto en el EOT, Título II, Contenido Estructural, Capítulo II: Clasificación del suelo, Artículos 19 y 20, definen la Clasificación General de los Usos del suelo; estableciendo estos en: Principales, Complementarios, Restringidos y Prohibidos.

Que el bien inmueble identificado con cedula catastral No. 1382001000002000001000000000, es un predio **RURAL**, ubicado en la vereda EL PASO, de acuerdo al Mapa No. 04 de la Cartografía del EOT con el Título Mapa de usos del suelo SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS, tiene la siguiente clasificación de usos:

USOS	ZONA RURAL
Usos Principales	Agrícola
Usos Complementarios	Forestal
Usos Restringidos	Aprovechamientos forestales doméstico. Extracción de especies forestales no vedadas por la legislación.
Usos Prohibidos	Minería

OBSERVACION: El uso principal y complementario permite en los predios paralelos a las vías principales el desarrollo de otras actividades (comerciales o turísticas) siempre y cuando no generen impactos ambientales negativos y cumplan con la normatividad vigente.





Cañasgordas Florece con Amor
Administración 2016-2019



**ALCALDÍA DE
CAÑASGORDAS**

Secretaría de Planeación

Definición:

"Zona Rural: Constituye esta categoría las áreas que se encuentran por fuera del perímetro urbano."

OBSERVACIONES:

- La presente información sobre usos de suelo y norma general es únicamente de carácter informativo, no otorga permiso alguno para adelantar ningún tipo de obras de urbanismo o construcción en el predio.
- El presente concepto se expide con base en la información presentada por el solicitante.
- Cualquier diferencia que pueda existir o presentarse entre la información presentada y la realidad física será exclusiva responsabilidad del titular de dominio.

El uso de suelo del predio es compatible con el desarrollo vial y económico del Municipio.

Dado en Cañasgordas, a los 25 días del mes de marzo de 2019.

JESUS ARNOLDO OSPINA GARCÉS
Secretario de Planeación y Obras Públicas
Tel: 8564634 - 3136529636
Dirección: Calle 25 N° 29 A - 03
Palacio Municipal Piso 2

Proyectó: Martha P.

Revisó: Conrado R.

Aprobó: Arnoldo O.





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAM2-UF1-CCG-058

CLASE DE INMUEBLE:	RURAL - FRANJA DE TERRENO
DIRECCIÓN:	EL HORMIGUERO
VEREDA:	EL PASO
MUNICIPIO:	CAÑASGORDAS
DEPARTAMENTO:	ANTIOQUIA
AVALÚO N°:	036-2021
SOLICITANTE:	CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S

SOLICITUD:



El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios celebrado entre CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ D.C., JULIO 02 DE 2021

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-058

TABLA DE CONTENIDO

- 1. INFORMACIÓN GENERAL**
 - 1.1. Solicitante
 - 1.2. Tipo de inmueble.
 - 1.3. Tipo de avalúo.
 - 1.4. Marco Normativo.
 - 1.5. Departamento.
 - 1.6. Municipio.
 - 1.7. Vereda o Corregimiento.
 - 1.8. Dirección del inmueble.
 - 1.9. Abscisado de área Requerida.
 - 1.10. Uso Actual Del Inmueble.
 - 1.11. Uso Por Norma.
 - 1.12. Información Catastral.
 - 1.13. Fecha visita al predio.
 - 1.14. Fecha del informe de avalúo.
- 2. DOCUMENTOS**
- 3. INFORMACIÓN JURÍDICA**
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Matricula inmobiliaria
 - 3.4. Observaciones jurídicas
- 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**
 - 4.1. Delimitación del sector
 - 4.2. Actividad predominante
 - 4.3. Topografía
 - 4.4. Características climáticas
 - 4.5. Servicios públicos
 - 4.6. Servicios comunales
 - 4.7. Vías de acceso y transporte
- 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**
- 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**
 - 6.1. Ubicación
 - 6.2. Área del terreno
 - 6.3. Linderos
 - 6.4. Vías de acceso al predio
 - 6.5. Servicios públicos

Pág. 2 de 36





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-058

- 6.6. Unidades fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8. Características constructivas
- 6.9. Anexos, otras construcciones
- 6.10. Cultivos y especies
- 7. MÉTODOS VALUATORIOS
- 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2. Depuración del mercado
- 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
 - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)
- 10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
 - 10.3. Servidumbres
 - 10.4. Zonas de Protección
- 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN
 - 11.1. Costos de reposición
 - 11.2. Depreciación (fitto y corvinni)
- 12. CÁLCULO VALOR ANEXOS
 - 12.1. Costos de reposición
 - 12.2. Depreciación (fitto y corvinni)
- 13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
 - 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies
- 14. CONSIDERACIONES GENERALES
- 15. RESULTADO DE AVALÚO
- 16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA

Pág. 3 de 36



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-058

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios celebrado entre CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S. y Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.; De conformidad con el recibido del oficio de solicitud de avalúos comerciales del día 11 de junio de 2021.
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE:** Franja de terreno con construcciones.
- 1.3. TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 388 de 1997, Decreto 1170 de 2015, Resolución 620 de 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 del IGAC, Resolución 1044 de 2014 del IGAC y demás normatividad legal vigente en materia de avalúo.
- 1.5. DEPARTAMENTO:** Antioquia.
- 1.6. MUNICIPIO:** Cañasgordas.
- 1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO:** El Paso.
- 1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** El Hormiguero.
- 1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K02+221,07 I-D y abscisa final K02+858,18 I-D.
- 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Agrícola.
- 1.11. USO POR NORMA:** De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial de 2013 para el municipio de Cañasgordas y el ACUERDO NO. 036 DE 2013 "POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E.O.T) DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS - ANTIOQUIA", del certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación.

Pág. 4 de 36





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-058

municipio de Cañasgordas – Antioquia, el predio se encuentra en una zona RURAL y como uso principal tiene AGRÍCOLA.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cédula. Catastral actual	138-2-001-000-0020-00001-0000-00000
Área Terreno	8,4122 Ha
Área Construcción Principal	188,67 m2
Área Construcción Anexa	85,68 m2
Avalúo Catastral	\$ 29.938.224

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 11 de junio de 2021. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 02 de julio de 2021.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del predio CAM2-UF1-CCG-058, del 13 de Mayo de 2019.
- Plano Predial del predio CAM2-UF1-CCG-058, del 13 de Mayo de 2019.
- Certificado Uso del Suelo, del 25 de Marzo de 2019.
- Estudio de Títulos del predio CAM2-UF1-CCG-058, del 11 de noviembre de 2017
- Actualización Estudio de Títulos del predio CAM2-UF1-CCG-058, del 15 de julio de 2019
- Actualización Estudio de Títulos del predio CAM2-UF1-CCG-058, del 13 de abril de 2021.
- Certificado de tradición y libertad con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 011-16394 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino del 13 de abril de 2021.
- Certificado catastral de la Ficha Predial No. 5703311 que corresponde al predio CAM2-UF1-CCG-058 del 02 de abril de 2019.

Pág. 5 de 36

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

José Nicolás Jiménez Ríos 2/9 (22.22%)
Luis Alfonso Álvarez Cano (Q.E.P.D) 1/9 (11.11%)
María Fabiola Álvarez Cano (Q.E.P.D) 1/9 (11.11%)
Fanny de Jesús Jiménez Ríos 5/9 (55.55%)





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-058

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

Los actuales titulares del derecho real de dominio sobre el inmueble son: LUIS ALFONSO ALVAREZ CANO (Q.E.P.D) en un 1/9 derecho de cuota o 11.11%, MARIA FABIOLA ALVAREZ CANO (Q.E.P.D) en 1/9 derecho de cuota o 11.11%, JOSE NICOLAS JIMENEZ RIOS (Q.E.P.D.) en 2/9 derechos de cuota o 22.22% y FANNY DE JESUS JIMENEZ RIOS en 5/9 derecho de cuota o 55.55%, quienes adquirieron sus derechos de cuota correspondientes, de la siguiente forma:

LUIS ALFONSO ALVAREZ CANO, adquirió el derecho de dominio de 1/9 derecho de cuota o el 11,11 % en común y proindiviso mediante Adjudicación por Sucesión, de la causante ISABELINA SANCHEZ DE CANO (Q.E.P.D), conforme Sentencia S/N de 13 de octubre de 1952 proferida por el Juzgado Promiscuo de Cañasgordas, debidamente registrada en la anotación 1 de folio de matrícula inmobiliaria número 011-16394 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Frontino.

MARIA FABIOLA ALVAREZ CANO, adquirió el derecho de dominio de 1 /9 derecho de cuota o el 11,11 % en común y proindiviso mediante Adjudicación por Sucesión, de la causante ISABELINA SANCHEZ DE CANO (Q.E.P.D), conforme Sentencia S/N de 13 de octubre de 1952 proferida por el Juzgado Promiscuo de Cañasgordas, debidamente registrada en la anotación 1 de folio de matrícula inmobiliaria número 011-16394 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Frontino.

JOSE NICOLAS JIMENEZ RIOS, adquirió el derecho de dominio de 2/9 derechos de cuota o el 22,22% en común y proindiviso mediante Compraventa del derecho que posee ANTONIO MARIA LOPEZ SEPULVEDA, conforme lo incorporado en Escritura Publica N 32 de fecha 21 de enero de 1993, otorgada en la Notaría Única de Cañasgordas debidamente registrada en la anotación 13 del folio de matrícula inmobiliaria 011-16394 Oficina de Instrumentos Públicos de Frontino.

FANNY DE JESUS JIMENEZ RIOS, adquirió el derecho de dominio de 5/9 derechos de cuota o el 55.55% en común y proindiviso mediante Compraventa de los derechos que posee TERESA MARGARITA RIOS DE JIMENEZ, conforme lo incorporado en Escritura Publica N 045 de fecha 12 de marzo de 2000, otorgada en la Notaria Única de Cañasgordas, debidamente registrada en la anotación 18 del Folio de Matricula Inmobiliaria 011-16394 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Frontino.

Pág. 6 de 36





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-058

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 011-16394 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: Revisado el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 011-16394, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino. Se encontraron los siguientes gravámenes inscritos:

- **Hipoteca Abierta sobre derecho de cuota:** Constituida por José Nicolás Jiménez Ríos Banco Cafetero, mediante Escritura Pública número 161 de 17 de mayo de 1995, debidamente registrada en la anotación 014 de folio de Matricula Inmobiliaria número 011-16394 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.
- **Medida Cautelar sobre derecho de cuota:** Orden de Embargo en Proceso Ejecutivo Singular de Banco Davivienda a José Nicolás Jiménez Ríos, mediante Oficio 067 de 24 de febrero de 2009, proferido por el juzgado Promiscuo Municipal de Santuario, debidamente registrada en la anotación 19 de Folio de Matricula Inmobiliaria número 011-16394 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.
- **Medida Cautelar:** Mediante oficio No. 03-03-20200113000116 del 13 de enero de 2020 mediante oficio de inscripción 03-03-20200113000118 del 13 de enero de 2020 expedida por Concesionario Autopistas de Urabá S.A.S, se encuentra inscrita Oferta Formal de Compra a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, debidamente registrada en la anotación 22 del Folio de Matricula Inmobiliaria número 011-16394 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.

Pág. 7 de 36

NOTA 1: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

NOTA 2: La información jurídica del predio objeto del presente avalúo tiene como fuente el Certificado de tradición y libertad con Folio Matrícula Inmobiliaria No. 011-16394, el estudio de títulos suministrado por la Concesión Autopistas de Urabá SAS.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda El Paso se localiza noroccidental del perímetro urbano del municipio de Cañasgordas. Limita, por el norte con la vereda El León, al oriente: con vereda Loma de La Alegría y al sur: con la vereda El Canelo y al occidente con la vereda La Balsita.¹

¹ Página oficial del municipio, <http://www.canasgordas-antioquia.gov.co>.





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-058



- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente en el sector se desarrollan actividades agrícolas y algunas actividades comerciales sobre la Ruta Nacional No. 62.

Pág. 8 de 36

- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del predio objeto de avalúo es plana a ligeramente inclinada con una pendiente aproximada del 0 - 7%.

- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El clima está clasificado en tres pisos térmicos predominantes: Cálido con una extensión de 20 Km, Medio con 218 Km y Frio con 150 Km. La temperatura promedio en Cañasgordas es de 21°C. Se encuentra ubicado a 1320 metros sobre el nivel del mar.²

- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida, se encuentra zona rural, se encuentra en la Unidad Cartográfica GSb, cuenta con las siguientes características³:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
GSb	Templado húmedo	Depósitos aluviales heterogéneos	Typic Udifluvents, Typic	Rocas sedimentarias Clásticas de Grano	Muy baja a baja

² Página oficial del municipio, <http://www.canasgordas-antioquia.gov.co>.

³ Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Antioquia. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 1994.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-058

			Endoaquepts, Typic Fluvaquents	Mixto. Con fertilidad baja, ácido y neutro, drenaje bueno y pobre.	
--	--	--	-----------------------------------	--	--

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** En el área rural el sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto veredal, energía eléctrica, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación son prestados por instituciones privadas localizadas en el perímetro urbano del municipio el Colegio IAUR y el Instituto Corferrini; en el sector rural este servicio es prestado mediante Centros Educativos Rurales de carácter oficial que se localizan en cada vereda y tienen asignado su nombre. Los servicios básicos de salud son prestados en el perímetro urbano por el Hospital San Carlos, las asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Cañasgordas, entre ellas la del Banco Agrario y algunos corresponsales bancarios de Bancolombia.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al occidente del municipio, al que se puede acceder a través de la Ruta Nacional 62. Este cuenta con acceso tanto vehicular como peatonal de servicio particular y mototaxi, en cualquier hora prestado desde el centro del municipio.

Pág. 9 de 36

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

- 5.1. **NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial de 2013 para el municipio de Cañasgordas y el ACUERDO No. 036 DE 2013 "POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E.O.T) DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS - ANTIOQUIA" y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Cañasgordas – Antioquia, el predio se encuentra en una zona RURAL y como uso principal tiene AGRÍCOLA, cuenta con un área en RONDA DE RÍO (de conformidad con el plano de usos del suelo Urbano CAM2-UF1-CCG-058), la cual pertenece al área requerida.

USOS	ZONA RURAL
Usos principales	Agrícola
Usos Complementarios	Forestal

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

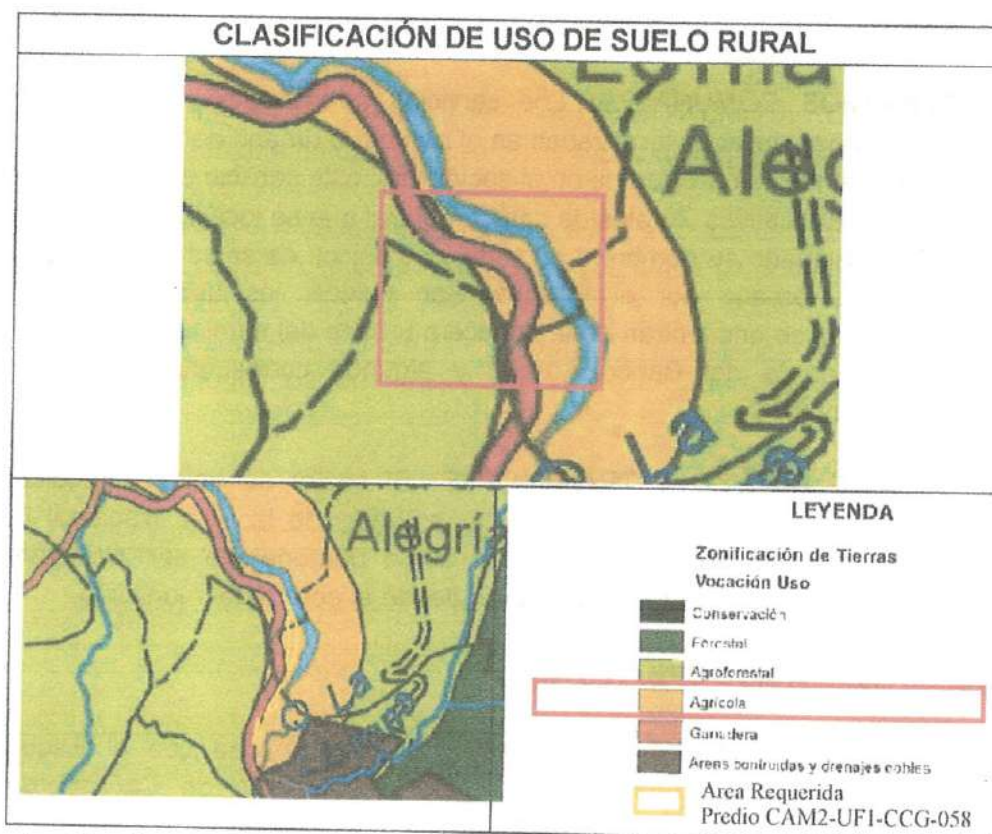
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-058

Usos Restringidos	Aprovechamientos forestales doméstico. Extracción de especies forestales no vedadas por la legislación.
Usos Prohibidos	Minería

Fuente: Certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Cañasgordas el día 25 de Marzo de 2019.



Pág. 10 de 36

Fuente: Clasificación de uso de suelo Rural – Municipio de Cañasgordas⁴

Para los suelos con destinación agrícola de conformidad con los artículos 155 y 157 del acuerdo no. 036 de 2013, como está dispuesto a continuación:

“ARTÍCULO 155: ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGROPECUARIA. Las áreas para la producción agropecuaria del Municipio de Cañasgordas serán las áreas del

⁴ Esquema de Ordenamiento Territorial de 2013 adoptado mediante el ACUERDO No. 036 DE 2013 “POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E.O.T) DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS - ANTIOQUIA”



**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
“CORFELONJAS”**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-058

suelo rural que no sean objeto de protección, ni centros poblados rurales, y su clasificación agrologica sea I, II o III. Estas áreas se identificarán en estudios posteriores, pues no fue posible identificarlas en el presente ajuste fundamentalmente debido a la inexistencia de cartografía que las delimite. Por lo tanto, continúan vigentes las unidades de este tipo, delimitadas en el EOT que se ajusta."

"ARTÍCULO 157 DENSIDADES MÁXIMAS EN ÁREAS DE PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA: Establézcase como densidad máxima áreas de producción agrícola y ganadera una (1) vivienda por Unidad Agrícola familiar – UAF. Para tal efecto la UAF mínima será la siguiente según estudios elaborados por CORPOURABÁ y hasta tanto esta corporación las modifique. **UAF Agrícola:** Entre 6 y 8 Hectáreas **UAF Mixta:** Entre 24 y 32 Hectáreas. **UAF Ganadera:** Entre 57 y 77 Hectáreas"

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado en la zona rural del municipio de Cañasgordas - Antioquia en la vereda el Paso. Se localiza a 1,02 km del perímetro urbano del Municipio de Cañasgordas.

Pág. 11 de 36



Fuente: Google Earth, Consulta: Septiembre 25 de 2019.

6.2. ÁREA DEL TERRENO: El predio objeto de avalúo presenta las siguientes dimensiones respecto a su terreno:



**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 61233378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-058

ÁREA TOTAL TERRENO:	86.250,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	8.830,72 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	77.419,28 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	8.830,72 m ²

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-058

6.3. LINDEROS: Los linderos del área de adquisición se relacionan a continuación:

ÁREA REQUERIDA 1: 683,67 m²

ABSCISA INICIAL: K02+221,07 I

ABSCISA FINAL: K02+317,85 I

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	5,57 m	ÓSCAR MAURICIO LÓPEZ VALLE Y OTROS (P1-P2)
ORIENTE	99,12 m	ACTUAL VÍA AL MAR (P2-P9)
SUR	4,01 m	QUEBRADA MANUEL JOSÉ (P9-P10)
OCCIDENTE	100,49 m	FANNY DE JESÚS JIMÉNEZ RÍOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P10-P1)

Pág. 12 de 36

ÁREA REQUERIDA 2: 1.552,71 m²

ABSCISA INICIAL: K02+235,29 D

ABSCISA FINAL: K02+497,32 D

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	0,00 m	ACTUAL VÍA AL MAR (P20)
ORIENTE	255,57 m	FANNY DE JESÚS JIMÉNEZ RÍOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P20-P51)
SUR	5,16 m	QUEBRADA MANUEL JOSÉ (P51-P52)
OCCIDENTE	234,66 m	ACTUAL VÍA AL MAR (P52-P20)

ÁREA REQUERIDA 3: 6.594,34 m²

ABSCISA INICIAL: K02+572,79 I-D

ABSCISA FINAL: K02+858,18 I-D

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	0,00 m	ACTUAL VÍA AL MAR (P66)
ORIENTE	314,77 m	FANNY DE JESÚS JIMÉNEZ RÍOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P66-P98)
SUR	33,64 m	ACTUAL VÍA AL MAR (P98-P101)
OCCIDENTE	269,41 m	FANNY DE JESÚS JIMÉNEZ RÍOS Y OTROS (MISMO PREDIO Y ACTUAL VÍA AL MAR) (P101-P66)

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-058

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**



Telefax: 6123378

Carretera 15 No. 119-43 Of. 507

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-058

- 6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede a través de la vía Nacional - Ruta No. 62 en el sector rural del municipio de Cañasgordas. Esta vía se encuentra asfaltada, cuenta con una calzada doble sentido y su estado de conservación es bueno.
- 6.5. SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio cuenta con disponibilidad de servicio público de acueducto veredal y electricidad.
- 6.6. UNIDADES FISIOGRAFICAS:** De acuerdo a la ficha predial CAM2-UF1-CCG-058, la franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:
- Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 6.597,01 m². Correspondiente a suelos rurales, con pendiente entre 0 y 7%, uso actual agricultura, con disponibilidad de aguas suficientes y cuya norma de uso del suelo es Agrícola.
- Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2):** Área: 2.233,71 m². Correspondiente a suelos rurales, con pendiente entre 0 y 7%, uso actual de protección y con disponibilidad de aguas suficientes. Conforme a lo dispuesto en la ficha predial esta área pertenece a ronda de río.
- 6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

CONSTR.	CARACTERÍSTICAS	MEDIDA	EDAD APROX AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
CA1	CA1: BROCHE; EN ALAMBRE DE PÚAS CUATRO HILOS Y POSTES DE MADERA.	2,00 un	8	BUENO	50
CA2	CA2: CERCA 1; EN ALAMBRE DE PÚAS A TRES HILOS CON MATARRATÓN CADA DOS METROS CON ALTURA DE 5 M	37,85 ml	8	BUENO	

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

CAÑASGORDAS
Servicios Postales
50
08 NOV 2021
057060
NOROCCIDENTE
EXPEDIENTE 6123378
Avenida (Carrera) 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-058

CA3	CA3: CERCA 2; EN ALAMBRE DE PÚAS A TRES HILOS CON MATARRATÓN CADA DOS METROS CON ALTURA DE 5 M	36,77 ml	8	BUENO	50
CA4	CA4: CERCA 3; EN ALAMBRE DE PÚAS A TRES HILOS CON MATARRATÓN CADA DOS METROS CON ALTURA DE 5 M	40,12 ml	8	BUENO	50
CA5	CA5: CERCA FRONTAL 1: DE MATARRATÓN CON ALTURAS DE 8M A 3 HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS CON SEPARACIÓN DE 3 M.	99,13 ml	-	-	-
CA6	CA6: CERCA FRONTAL 2: DE MATARRATÓN CON ALTURAS DE 8M A 3 HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS CON SEPARACIÓN DE 3 M.	234,64 ml	-	-	-
CA7	CA7: CERCA FRONTAL 3: DE MATARRATÓN CON ALTURAS DE 8M A 3 HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS CON SEPARACIÓN DE 3 M.	33,64 ml	-	-	-
CA8	CA8: CERCA FRONTAL 4: DE MATARRATÓN CON ALTURAS DE 8M A 3 HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS CON SEPARACIÓN DE 3 M.	104,58 ml	-	-	-

Pág. 14 de 36

Nota: Las construcciones anexas CA5, CA6, CA7 y CA8 que corresponden a cercas frontales según lo definido en la ficha y el plano predial suministrados por la concesión, para el presente avalúo no serán objeto de valoración, conforme lo señalado en la sección 4.3 (c) (iv) (3) del *Apéndice Técnico Predial*.

6.10. CULTIVOS ESPECIES: La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta como cultivos y/o especies objeto de avalúo los siguientes:

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD
AGUACATILLO (DAP= 0,10 m; H= 10 m)	8 und
AGUACATILLO (DAP= 0,20 m; H= 20 m)	2 und
ALGARROBO (DAP= 0,20 m; H= 20 m)	1 und
CARATE (DAP= 0,10 m; H= 10 m)	3 und
GUAMO PRODUCCIÓN (DAP= 0,10 m; H= 10 m)	1 und
GUAYABO PRODUCCIÓN (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	17 und



**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-058

GUIBÁN (DAP= 0,10 m; H= 10 m)	61 und
LAUREL (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	1 und
LAUREL (DAP= 0,20 m; H= 20 m)	1 und
LIMÓN MANDARINO PRODUCCIÓN (DAP= 0,05 m; H= 1,5 m)	16 und
NARANJO PRODUCCIÓN (DAP= 0,05 m; H= 5 m)	1 und
PINO PÁTULA (DAP= 0,20 m; H= 20 m)	1 und
PINO INDIO (DAP= 0,30 m; H= 20 m)	3 und
PLÁTANO CRECIMIENTO (DAP= 0,10 m; H= 3 m)	1 und
PUNTA DE LANZA (DAP= 0,10 m; H= 10 m)	2 und
TECA (DAP= 0,10 m; H= 10 m)	1 und
TECA (DAP= 0,20 m; H= 15 m)	10 und
PASTO ESTRELLA	6.345,28 M2
PALMA DE COROZO (DAP= 0,3 m; H= 4,5 m)	4 und

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-058.

7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de Septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Pág. 15 de 36

7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-058

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo agrícola, se obtuvo las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO AGRÍCOLA CAÑASGORDAS										
ITEM	Tel. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CULTIVOS (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M ²)	DESCRIPCIÓN
1	3225780897	Edwin Pulgarín	Cañasgordas	La estrella	Finca	\$ 85.000.000	3	0	30	Finca ubicada en la vereda la estrella, cuenta con una construcción en muros de carga con cubierta de teja y placa de contrapiso y piso en concreto liso. Topografía semi ondulada, cuenta con acueducto veredal y acceso a red eléctrica. Uso agropecuario y ganadero.
2	3113154372	Jorge Osorio	Cañasgordas	Llorona	Finca	\$ 560.000.000	20	6.00	0.00	Finca en el sector de la llorona, cuenta con un área de 6 ha cubiertas con vegetación secundaria, frutales y pastos. Topografía semi plana. Uso agropecuario y ganadero.
3	3205932827 - 3005115967	Origa Lucila Montoya	Cañasgordas	Los Naranjos	Finca	\$ 150.000.000	6.4	0.00	55	Finca ubicada en la vereda los naranjos, con frente sobre carretera, construcción que consta de un local y una vivienda de 3 habitaciones, un baño y cocina, esta construcción se encuentra en regular estado de conservación. Tiene uso agropecuario y ganadero, en el espacio restante.

Pag. 16 de 36

Unidad fisiográfica 2

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo de protección, se encontró las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO CAÑASGORDAS RURAL - PROTECCIÓN									
ITEM	Tel. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M ²)	DESCRIPCIÓN
1	3122612548- 3003753453	Wilfredo Arango	Cañasgordas	El paso	Finca	\$ 130.000.000	7	160.00	Finca en la vereda El Paso a 4 Km de la cabecera municipal, con un área de 7 Ha, con cobertura de bosque forestal protegido. Cuenta con acceso a quebrada y casa de 160 m ² .
2	3146622456	Hector de Jesus	Cañasgordas	Chontaduro	Finca	\$ 120.000.000	8	120.00	Finca en la vereda La Balsita a 45 min de la cabecera municipal caminando, con un área de 8 Ha, con cobertura de pastos, cuenta con un área en bosque y 2 nacedores de agua, 2 casas de 5X13 m y 5X11 m.
3	3113154372	Jorge Osorio	Cañasgordas	Llorona	Finca	\$ 350.000.000	70	0.00	Finca a 30 min de Cañasgordas en carro, en la vereda Lloroncito, de 70 Ha, rastrojo y potreros, es atravesado por una quebrada, algunas construcciones, con 20 Ha de bosque forestal.



MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS "CORFELONJAS"

Telefax: 6123378

(Carretera) 15 No. 119-43 Of. 507

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-058

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor por Hectárea de terreno, se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se consiguió tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO AGRICOLA CAJASGORDAS															
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CULTIVOS			CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (Ha)	VALOR (M)	ÁREA (Ha)	VALOR (M)	VALOR TOTAL	ÁREA (M2)	VALOR (M2)	VALOR TOTAL
1	327578987	Edén Pulgarín	Cajagorda	La estrella	Finca	\$ 85.000.000,00	\$ 82.280.000	3,00	\$ 27.076.666,67	0,00	\$ -	\$ -	32,00	\$ 440.000	\$ 13.200.000
2	3113154372	Jorge Osorio	Cajagorda	Uraná	Finca	\$ 540.000.000,00	\$ 540.400.000	20,00	\$ 27.019.000,00	9,00	\$ 7.309.000	\$ 70.134.000	0,00	\$ -	\$ -
3	3200912817 - 3005115367	Olga Lina Montoya	Cajagorda	Los Naranjos	Finca	\$ 150.000.000,00	\$ 150.000.000	6,40	\$ 23.437.500,00		\$ -	\$ -	55,00	\$ 350.000	\$ 19.250.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 22.323.216,66									
DEVIACIÓN ESTÁNDAR						1.657.786,66		LÍMITE SUPERIOR \$ 23.981.003,32							
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,43%		LÍMITE INFERIOR \$ 20.665.419,01							
VALOR ADOPTADO / Ha						\$ 22.323.000									

Pág. 17 de 36

Unidad fisiográfica 2

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor de Hectárea de terreno en Protección se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se obtuvo tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO CAJASGORDAS RURAL - PROTECCIÓN												
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		VALOR TOTAL
								ÁREA (Ha)	VALOR (M)	ÁREA (m2)	VALOR (m2)	
1	3122612543-3003753453	Wifredo Arango	Cajagorda	El paso	Finca	\$ 120.000.000,00	\$ 126.700.000	7,00	\$ 18.100.000,00	190,00	\$ 600.000	\$ 95.000.000
2	3146622458	Hector de Jesús	Cajagorda	La Balsa	Finca	\$ 120.000.000,00	\$ 114.000.000	8,00	\$ 14.250.000,00	120,00	\$ 600.000	\$ 72.000.000
3	3113154372	Jorge Osorio	Cajagorda	Uraná	Finca	\$ 350.000.000,00	\$ 345.500.000	20,00	\$ 17.275.000,00	0,00	\$ 800.000	\$ -
MEDIA ARITMETICA						\$ 4.857.167,62						
DEVIACIÓN ESTÁNDAR						288.326,45		LÍMITE SUPERIOR \$ 5.145.494,07				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						5,94%		LÍMITE INFERIOR \$ 4.568.841,16				
VALOR ADOPTADO / Ha						\$ 4.857.167,62						



MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS "CORFELONJAS"

CAJASGORDAS S.A.
C8 NOV 2021
057080
NOROCCIDENTE
Avenida 15 de Agosto 110-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobiliaria@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-058

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa.

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1

MERCADO AGRÍCOLA CAÑASGORDAS			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	La estrella	La estrella	\$ 23.026.666,67
2	Llorona	Llorona	\$ 23.513.300,00
3	Los Naranjos	Los Naranjos	\$ 20.429.687,50
PROMEDIO			\$ 22.323.218,06
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 1.657.798,68
COEF DE VARIACIÓN			7,43
LÍMITE SUPERIOR			\$ 23.981.016,74
LÍMITE INFERIOR			\$ 20.665.419,37

De acuerdo al estudio de mercado realizado en el sector donde se localiza el predio objeto de avalúo, se adopta el valor de la media del análisis de mercado realizado en el sector ya que el predio objeto de avalúo comercial se comporta de manera similar que los puntos de investigación.

Pág. 18 de 36

UNIDAD FISIOLGRÁFICA 1	UNIDAD		VALOR
U.F.	Hectárea	Ha	\$ 22.330.000
U.F.	Metro Cuadrado	m2	\$ 2.233

Unidad fisiográfica 2

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR TERRENO/Ha
1	El paso	Finca	\$ 4.671.382,86
2	La Balsita	Finca	\$ 5.249.925,00
3	Llorona	Finca	\$ 4.950.000,00
PROMEDIO			\$ 4.957.102,62
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 289.336,46
COEF DE VARIACIÓN			5,84
LÍMITE SUPERIOR			\$ 5.246.439,08
LÍMITE INFERIOR			\$ 4.667.766,16



**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-058

De acuerdo al estudio de mercado realizado en el sector donde se localiza el predio objeto de avalúo, se adopta el valor de la media del análisis de mercado realizado en el sector ya que el predio objeto de avalúo comercial se comporta de manera similar que los puntos de investigación. Se adopta el valor promedio del estudio de mercado adelantado en la zona, el cual corresponde al valor de \$ 496 por m2

UNIDAD FISIOLGRÁFICA 2	UNIDAD		VALOR
U.F.	Hectárea	Ha	\$ 4.960.000
U.F.	Metro Cuadrado	m2	\$ 496

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1: Finca ubicada en la vereda la estrella, cuenta con una construcción en muros de carga con cubierta de teja en fibrocemento y placa de contrapiso y piso en concreto liso. Topografía semiondulada, cuenta con acueducto veredal y acceso a red eléctrica. Uso agropecuario y ganadero.

Pág. 19 de 36

Oferta 2: Finca en el sector de la llorona, cuenta con un área de 6 ha cubiertas con vegetación secundaria, frutales y pastos. Topografía semiplana. Uso agropecuario y ganadero.

Oferta 3: Finca ubicada en la vereda los naranjos, con frente sobre carretera, construcción que consta de un local y una vivienda de 3 habitaciones, un baño y cocina, esta construcción se encuentra en regular estado de conservación. Tiene uso agropecuario y ganadero, en el espacio restante.

Unidad Fisiográfica 2

Oferta 1: Finca en la vereda El Paso a 4 Km de la cabecera municipal, con un área de 7 Ha, con cobertura de bosque forestal protegido. Cuenta con acceso a quebrada y casa de 160 m2.

Oferta 2: Finca en la vereda La Balsita a 45 min de la cabecera municipal caminando, con un área de 8 Ha, con cobertura de pastos, cuenta con un área de bosque y 2 nacederos de agua, cuenta con 2 casas.





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-058

Oferta 3: Finca a 30 min de Cañasgordas en carro, en la vereda Lloroncita, de 70 Ha, rastrojo y potreros, es atravesado por una quebrada, sin construcciones, con 20 Ha de bosque forestal.

10.3. SERVIDUMBRES

El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

El predio objeto de avalúo presenta zonas de protección por Ronda de río según lo dispuesto en la ficha predial suministrada por la concesión.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI:

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

12. CÁLCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN.

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según fórmula de depreciación basada en Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 192. Conforme a la información obtenida de la ficha predial, la franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexas.

CA1: BROCHE; EN ALAMBRE DE PÚAS CUATRO HILOS Y POSTES DE MADERA.					
ÍTEM	Página Construdata 192	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Vara corredor Ø8a 10 am (3m) eucalipto	108	un	6,00	\$ 7.894,00	\$ 47.364,00
Alambre de púas IOWA (200M) CAL.14	82	m	16,00	\$ 463,00	\$ 7.408,00
Grapa Cerca 1 X 12 1000g Puma	-	Kg	1,00	\$ 6.900,00	\$ 6.900,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	41	hc	4,00	\$ 18.422,00	\$ 73.688,00
Imprevistos	-	%	10,00		\$ 13.536,00
VALOR TOTAL					\$ 148.896,00
TOTAL CANTIDAD					2,00
VALOR ML					\$ 74.448,00

Fuente grapas: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/30471/grapa-cerca-1-x-12-1000g>

Pág. 20 de 36

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia**





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-058

CA2: CERCA 1; EN ALAMBRE DE PÚAS A TRES HILOS CON MATARRATÓN CADA DOS METROS CON ALTURA DE 6 M					
ÍTEM	Página Construdata 192	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Matarratón DAP 0,20	-	un	19,00	\$ 12.370	\$ 235.030
Alambre de púas 10WA (200M) CAL.14	82	m	114,00	\$ 463	\$ 52.797
Grapa Cerca 1 X 12 1000g Puma	-	Kg	3,00	\$ 6.900	\$ 20.700
Hora cuadrilla AA con prestaciones	26	hc	14,00	\$ 18.422	\$ 257.908
Imprevistos	-	-	10,00	\$	\$ 56.644
VALOR TOTAL					\$ 623.078,93
TOTAL CANTIDAD					37,85
VALOR ML					\$ 16.462

Fuente grapas: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/grapa-cerca-1-x-12-1000g>

CA3: CERCA 2; EN ALAMBRE DE PÚAS A TRES HILOS CON MATARRATÓN CADA DOS METROS CON ALTURA DE 5 M					
ÍTEM	Página Construdata 192	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Matarratón DAP 0,20	-	un	19,00	\$ 12.370	\$ 235.030
Alambre de púas 10WA (200M) CAL.14	82	m	111,00	\$ 463	\$ 51.408
Grapa Cerca 1 X 12 1000g Puma	-	Kg	3,00	\$ 6.900	\$ 20.700
Hora cuadrilla AA con prestaciones	26	hc	13,00	\$ 18.422	\$ 239.486
Imprevistos	-	-	10,00	\$	\$ 54.662
VALOR TOTAL					\$ 601.286,38
TOTAL CANTIDAD					36,77
VALOR ML					\$ 16.351

Fuente grapas: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/grapa-cerca-1-x-12-1000g>

CA4: CERCA 3; EN ALAMBRE DE PÚAS A TRES HILOS CON MATARRATÓN CADA DOS METROS CON ALTURA DE 5 M					
ÍTEM	Página Construdata 192	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Matarratón DAP 0,20	-	un	21,00	\$ 12.370	\$ 259.770
Alambre de púas 10WA (200M) CAL.14	82	m	121,00	\$ 463	\$ 56.039
Grapa Cerca 1 X 12 1000g Puma	-	Kg	3,00	\$ 6.900	\$ 20.700
Hora cuadrilla AA con prestaciones	26	hc	15,00	\$ 18.422	\$ 276.330
Imprevistos	-	-	10,00	\$	\$ 61.284
VALOR TOTAL					\$ 674.123,27
TOTAL CANTIDAD					40,12
VALOR ML					\$ 16.801

Fuente grapas: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/grapa-cerca-1-x-12-1000g>

Pág. 21 de 36

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI.

Las siguientes construcciones anexas que se encuentran en la franja objeto de avalúo son susceptibles de ser depreciadas:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA1	8	50	16.00%	2	11.57%	\$ 74.448.00	\$ 8.616	\$ 65.832	\$ 66.000
CA2	8	50	16.00%	2	11.57%	\$ 16.452.00	\$ 1.905	\$ 14.557	\$ 15.000
CA3	8	50	16.00%	2	11.57%	\$ 16.351.00	\$ 1.892	\$ 14.459	\$ 14.000
CA4	8	50	16.00%	2	11.57%	\$ 16.801.00	\$ 1.944	\$ 14.857	\$ 15.000

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Avenida (Carrera) 15 No. 639-43 Of. 907

e-mail: lonjainmobiliaria@gmail.com

Bogotá D.C. Colombia

PREDIO SP0





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-058

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

En el área a intervenir se encuentran los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	PRECIO (und)
AGUACATILLO (DAP= 0,10 m; H= 10 m)	8 und	\$ 22.472
AGUACATILLO (DAP= 0,20 m; H= 20 m)	2 und	\$ 22.472
ALGARROBO (DAP= 0,20 m; H= 20 m)	1 und	\$ 22.472
CARATE (DAP= 0,10 m; H= 10 m)	3 und	\$ 16.700
GUAMO PRODUCCIÓN (DAP= 0,10 m; H= 10 m)	1 und	\$ 9.896
GUAYABO PRODUCCIÓN (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	17 und	\$ 154.327
GUIBÁN (DAP= 0,10 m; H= 10 m)	61 und	\$ 11.133
LAUREL (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	1 und	\$ 22.472
LAUREL (DAP= 0,20 m; H= 20 m)	1 und	\$ 22.472
LIMÓN MANDARINO PRODUCCIÓN (DAP= 0,05 m; H= 1,5 m)	16 und	\$ 108.096
NARANJO PRODUCCIÓN (DAP= 0,05 m; H= 5 m)	1 und	\$ 133.869
PINO PÁTULA (DAP= 0,20 m; H= 20 m)	1 und	\$ 33.399
PINO INDIO (DAP= 0,30 m; H= 20 m)	3 und	\$ 178.129
PLÁTANO CRECIMIENTO (DAP= 0,10 m; H= 3 m)	1 und	\$ 37.924
PUNTA DE LANZA (DAP= 0,10 m; H= 10 m)	2 und	\$ 7.422
TECA (DAP= 0,10 m; H= 10 m)	1 und	\$ 37.453
TECA (DAP= 0,20 m; H= 15 m)	10 und	\$ 37.453
PASTO ESTRELLA	6.345,28 M2	\$ 381
PALMA DE COROZO (DAP= 0,3 m; H= 4,5 m)	4 und	\$ 340.896

Pág. 22 de 36

CÁLCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
AGUACATILLO (DAP= 0,10 m; H= 10 m)	un	8,00	\$ 22,472.00	\$ 179,776.00
AGUACATILLO (DAP= 0,20 m; H= 20 m)	un	2,00	\$ 22,472.00	\$ 44,944.00
ALGARROBO (DAP= 0,20 m; H= 20 m)	un	1,00	\$ 22,472.00	\$ 22,472.00
CARATE (DAP= 0,10 m; H= 10 m)	un	3,00	\$ 16,700.00	\$ 50,100.00
GUAMO PRODUCCIÓN (DAP= 0,10 m; H= 10 m)	un	1,00	\$ 9,896.00	\$ 9,896.00
GUAYABO PRODUCCIÓN (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	un	17,00	\$ 154,327.00	\$ 2,623,559.00
GUIBÁN (DAP= 0,10 m; H= 10 m)	un	61,00	\$ 11,133.00	\$ 679,113.00
LAUREL (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	un	1,00	\$ 22,472.00	\$ 22,472.00
LAUREL (DAP= 0,20 m; H= 20 m)	un	1,00	\$ 22,472.00	\$ 22,472.00
LIMÓN MANDARINO PRODUCCIÓN (DAP= 0,05 m; H= 1,5 m)	un	16,00	\$ 108,096.00	\$ 1,729,536.00
NARANJO PRODUCCIÓN (DAP= 0,05 m; H= 5 m)	un	1,00	\$ 133,869.00	\$ 133,869.00
PINO PÁTULA (DAP= 0,20 m; H= 20 m)	un	1,00	\$ 33,399.00	\$ 33,399.00
PINO INDIO (DAP= 0,30 m; H= 20 m)	un	3,00	\$ 178,129.00	\$ 534,387.00
PLÁTANO CRECIMIENTO (DAP= 0,10 m; H= 3 m)	un	1,00	\$ 37,924.00	\$ 37,924.00
PUNTA DE LANZA (DAP= 0,10 m; H= 10 m)	un	2,00	\$ 7,422.00	\$ 14,844.00
TECA (DAP= 0,10 m; H= 10 m)	un	1,00	\$ 37,453.00	\$ 37,453.00
TECA (DAP= 0,20 m; H= 15 m)	un	10,00	\$ 37,453.00	\$ 374,530.00
PASTO ESTRELLA	m2	6345,28	\$ 381.00	\$ 2,417,551.68
PALMA DE COROZO (DAP= 0,3 m; H= 4,5 m)	un	4,00	\$ 340,896.00	\$ 1,363,584.00
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 10,331,681.68



**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-058

14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta acceso a través de la vía Nacional – Ruta No. 62.
- El predio presenta construcciones anexas.
- El predio esta ubicado en zona rural con uso principal de agrícola.
- El predio cuenta con un área 2.233,71 m² en ronda de río, de conformidad con la ficha predial CAM2-UF1-CCG-058.
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- El predio cuenta con un área total de 86.250,00 m²; la franja requerida por el proyecto es de 8.830,72 m², por lo cual no se afecta productivamente el área restante y no se requiere área remanente.
- El predio presenta una topografía definida como plana.
- El valor final del avalúo comercial corporativo se aproxima al peso más cercano por práctica valuatoria, dado que es más usual el intercambio de moneda en pesos y no en centavos.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1170/2015 y 422/ 2000, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir, donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.
- Debido a que sobre el predio recae una oferta formal de compra, la cual se encuentra debidamente inscrita en el certificado de tradición y libertad, correspondiente a la adquisición de la franja de terreno objeto del presente avalúo, no se realiza actualización de valores del terreno, construcciones,

Pág. 23 de 36





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-058

cultivos y/o especies; por lo tanto, se mantienen los presupuestos de construcciones, valores de ofertas y valores de cultivos dispuestos en el avalúo comercial corporativo No. 083-2019 con fecha del 08/10/2019.

- Se realiza actualización del informe valuatorio inicial No. 083-2019 con fecha del 08 de octubre de 2019, toda vez que se actualizó el estudio de títulos y que fue aprobado por la interventoría mediante oficio PS-IAM2-DP-6055-21 del 09 de junio de 2021, el cual fue suministrado por el solicitante.

Pág. 24 de 36



**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-058

15. RESULTADO DE AVALÚO.

PREDIO CAM2-UF1-CCG-058

PROP. FANNY DE JESÚS JIMÉNEZ RÍOS Y OTROS

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO (UF1)	Ha	0.659701	\$ 22,330,000.00	\$ 14,731,123.33
TERRENO (UF2)	Ha	0.223371	\$ 4,960,000.00	\$ 1,107,920.16
TOTAL TERRENO				\$ 15,839,043.49
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	un	2.00	\$ 66,000.00	\$ 132,000.00
CA2	ml	37.85	\$ 15,000.00	\$ 567,750.00
CA3	ml	36.77	\$ 14,000.00	\$ 514,780.00
CA4	ml	40.12	\$ 15,000.00	\$ 601,800.00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1,816,330.00
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 10,331,881.68
TOTAL MEJORAS				\$ 12,148,211.68
TOTAL AVALÚO				\$ 27,987,255

TOTAL AVALÚO: VEINTISIETE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$27.987.255,00).

Pág. 25 de 36

Bogotá, D.C., 02 de Julio de 2021.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
Matrícula RNAP F-01-96
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
Miembro del Comité
RAA AVAL-1014242133



Telefax: 6123378

MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS "CORFELONJAS"

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-058

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

	
ENTORNO	ENTORNO
	
VISTA GENERAL	CA1: BROCHE
	
CA2: CERCA 1	CA3: CERCA 2

Pág. 26 de 36

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**



Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507

e-mail: lonjagunobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-058

	
CA4: CERCA 3	CA5: CERCA FRONTAL 1
	
CA6: CERCA FRONTAL 2	CA7: CERCA FRONTAL 3
	
CA8: CERCA FRONTAL 4	ESPECIE: AGUACATILLO

Pág. 27 de 36



**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-058

	
ESPECIE: ALGARROBO	ESPECIE: CARATE
	
ESPECIE: GUIBÁN	ESPECIE: GUAYABO
	
ESPECIE: LAUREL	ESPECIE: LIMÓN MANDARINO

Pág. 28 de 36

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**



Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507

E-mail: lonja@inmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-058

	
ESPECIE: NARANJO	ESPECIE: PINO PATULA
	
ESPECIE: PINO INDIO	ESPECIE: PLÁTANO
	
ESPECIE: PUNTA DE LANZA	ESPECIE: TECA

Pág. 29 de 36

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**



Corporación Colombiana de Fideicomisos S.A. 4-72
Servicio al Cliente: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-058



ESPECIE: PASTO ESTRELLA



ESPECIE: PASTO ESTRELLA



ESPECIE: PALMA COROZO

Pág. 30 de 36



**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-058

16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



Cañasgordas Florece con Amor
Administración 2016-2019



ALCALDÍA DE
CAÑASGORDAS

Secretaría de Planeación

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN, OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO TERRITORIAL DE CAÑASGORDAS-ANTIOQUIA

CERTIFICA QUE:

Que el acuerdo No. 036 del 2013 expedido por el Consejo Municipal de Cañasgordas – Antioquia “por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cañasgordas”; de acuerdo a la cartografía contenida en él y con la finalidad de dar atención a la consulta elevada por el Proyecto “AUTOPISTA AL MAR 2” según el proyecto con ficha predial CAM2-UF1-CCG-058, se tiene que:

Para el predio consultado y en concordancia con lo dispuesto en el EOT, Título II, Contenido Estructural, Capítulo II: Clasificación del suelo, Artículos 19 y 20, definen la Clasificación General de los Usos del suelo; estableciendo estos en: Principales, Complementarios, Restringidos y Prohibidos.

31 de 36

Que el bien inmueble identificado con cedula catastral No. 1382001000002000001000000000, es un predio **RURAL**, ubicado en la vereda EL PASO, de acuerdo al Mapa No. 04 de la Cartografía del EOT con el Título Mapa de usos del suelo SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS, tiene la siguiente clasificación de usos:

USOS	ZONA RURAL
Usos Principales	Agrícola
Usos Complementarios	Forestal
Usos Restringidos	Aprovechamientos forestales doméstico. Extracción de especies forestales no vedadas por la legislación.
Usos Prohibidos	Minería

OBSERVACION: El uso principal y complementario permite en los predios paralelos a las vías principales el desarrollo de otras actividades (comerciales o turísticas) siempre y cuando no generen impactos ambientales negativos y cumplan con la normatividad vigente.

Calle 25 N° 29 A-03 – Palacio Municipal PBX: 8564634- 8564101 Fax: 8564081
Codigo postal: 057080 - email: planeacion@canasgordas-antioquia.gov.co



**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
“CORFELONJAS”**

Avenida (Carrera) No. 115-116 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-058



Cañasgordas Florece con Amor
Administración 2016-2019



ALCALDÍA DE
CAÑASGORDAS

Secretaría de Planeación

Definición:

"Zona Rural: Constituye esta categoría las áreas que se encuentran por fuera del perímetro urbano."

OBSERVACIONES:

- La presente información sobre usos de suelo y norma general es únicamente de carácter informativo, no otorga permiso alguno para adelantar ningún tipo de obras de urbanismo o construcción en el predio.
- El presente concepto se expide con base en la información presentada por el solicitante.
- Cualquier diferencia que pueda existir o presentarse entre la información presentada y la realidad física será exclusiva responsabilidad del titular de dominio.

El uso de suelo del predio es compatible con el desarrollo vial y económico del Municipio.

Dado en Cañasgordas, a los 25 días del mes de marzo de 2019.

p. 32 de 36


JESUS ARNOLDO OSPINA GARCES

Secretario de Planeación y Obras Públicas

Tel: 8564634 - 3136529636

Dirección: Calle 25 N° 29 A - 03

Palacio Municipal Piso 2

Proyectó: Martha P.

Revisó: Conrado R.

Aprobó: Arnoldo O.



Calle 25 N° 29 A-03 - Palacio Municipal PBX: 8564634- 8564101 Fax: 8564081
Código postal: 057060 - email: planeacion@canasgordas-antioquia.gov.co

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-058

16.3. SOPORTE ESPECIES Y CULTIVOS

Especie	Rango DAP m	DAP adoptado m	Altura comercial m	Factor de forma	Volúmen m³	Volúmen adoptado m³	\$/m³	Valor por planta
Algarrobo, Coca de Mico	≤ 0,20	0,15	3	0,7	0,03711006	0,03711015	605.550	\$ 22.472
Carate	≤ 0,20	0,15	3	0,7	0,03711006	0,03711002	200.000	\$ 16.700
Guama/Guamo	≤ 0,20	0,15	4	0,7	0,04948008	0,0494802	200.000	\$ 9.896
Laurel	≤ 0,20	0,15	3	0,7	0,03711006	0,03711015	605.550	\$ 22.472
Pino Patula	≤ 0,20	0,15	6	0,7	0,07422013	0,0742203	450.000	\$ 33.399
Pino Indio	0,21 - 0,40	0,3	8	0,7	0,39584067	0,3958416	450.000	\$ 178.129
Teca	≤ 0,20	0,15	5	0,7	0,06185011	0,06185025	605.550	\$ 37.453
Aguacatillo	≤ 0,20	0,15	3	0,7	0,03711006	0,03711015	605.550	\$ 22.472
Guiban	≤ 0,20	0,15	2	0,7	0,02474004	0,0247401	450.000	\$ 11.133
Mataratón	≤ 0,20	0,15	5	0,7	0,06185011	0,06185011	200.000	\$ 12.370
Punta de lanza	≤ 0,20	0,15	3	0,7	0,03711006	0,03711002	200.000	\$ 7.422
Palama de corozo	0,21 - 0,40	0,3	8	0,7	0,39584067	0,3958416	450.000	\$ 340.896

ESPECIE DE PASTO	COSTO ESTABLECIMIENTO POR ha	COSTO DE ESTABLECIMIENTO + VALOR DE PRODUCCIÓN	VALOR POR (m²)
MEJORADO/PASTOREO/MEJORADO/ANGLETON/BRAQUIARIA/ESTRELLA/INDIA	\$ 1.906.194	\$ 3.812.444	\$ 381

Pág. 33 de 36

ESPECIE	PRECIO DE COMPRA	PLANTAS	COSTO DE ESTABLECIMIENTO	COSTO DE MANTENIMIENTO/ AÑO	VALOR ADOPTADO
	/Kg	/Ha	/Ha		
LIMÓN MANDARINO (PRODUCCIÓN)	\$ 909	204	\$ 4.631.745	\$ 5.181.156	\$ 108.096
GUAYABO (PRODUCCIÓN)	\$ 1.375		\$ 16.942	\$ 16.218	\$ 154.327
NARANJO (PRODUCCIÓN)	\$ 759	204	\$ 4.631.745	\$ 5.181.156	\$ 133.869
PLATANO (PRODUCCIÓN)	\$ 936	1400	\$ 8.806.514	\$ 7.859.236	\$ 37.924



**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-058

INDEMNIZACIONES RESOLUCIÓN 898 Y 1044 IGAC, DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO CAM2-UF1-CCG-058.

Tipo de Inmueble: FRANJA DE TERRENO

Dirección: EL HORMIGUERO.

Vereda/Barrio: EL PASO.

Municipio: CAÑASGORDAS.

Departamento: ANTIOQUIA

Cédula catastral: 138-2-001-000-0020-00001-0000-00000

Títulos de adquisición:

Los actuales titulares del derecho real de dominio sobre el inmueble son: LUIS ALFONSO ALVAREZ CANO (Q.E.P.D) en un 1/9 derecho de cuota o 11.11%, MARIA FABIOLA ALVAREZ CANO (Q.E.P.D) en 1/9 derecho de cuota o 11.11%, JOSE NICOLAS JIMENEZ RIOS (Q.E.P.D.) en 2/9 derechos de cuota o 22.22% y FANNY DE JESUS JIMENEZ RIOS en 5/9 derecho de cuota o 55.55%, quienes adquirieron sus derechos de cuota correspondientes, de la siguiente forma:

LUIS ALFONSO ALVAREZ CANO, adquirió el derecho de dominio de 1/9 derecho de cuota o el 11,11 % en común y proindiviso mediante Adjudicación por Sucesión, de la causante ISABELINA SANCHEZ DE CANO (Q.E.P.D), conforme Sentencia S/N de 13 de octubre de 1952 proferida por el Juzgado Promiscuo de Cañasgordas, debidamente registrada en la anotación 1 de folio de matrícula inmobiliaria número 011-16394 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Frontino.

MARIA FABIOLA ALVAREZ CANO, adquirió el derecho de dominio de 1 /9 derecho de cuota o el 11,11 % en común y proindiviso mediante Adjudicación por Sucesión, de la causante ISABELINA SANCHEZ DE CANO (Q.E.P.D), conforme Sentencia S/N de 13 de octubre de 1952 proferida por el Juzgado Promiscuo de Cañasgordas, debidamente registrada en la anotación 1 de folio de matrícula inmobiliaria número 011-16394 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Frontino.

JOSE NICOLAS JIMENEZ RIOS, adquirió el derecho de dominio de 2/9 derechos de cuota o el 22,22% en común y proindiviso mediante Compraventa del derecho que posee ANTONIO MARIA LOPEZ

Pág. 34 de 36

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**



Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-058

SEPULVEDA, conforme lo incorporado en Escritura Publica N 32 de fecha 21 de enero de 1993, otorgada en la Notaría Única de Cañasgordas debidamente registrada en la anotación 13 del folio de matrícula inmobiliaria 011-16394 Oficina de Instrumentos Públicos de Frontino.

FANNY DE JESUS JIMENEZ RIOS, adquirió el derecho de dominio de 5/9 derechos de cuota o el 55.55% en común y proindiviso mediante Compraventa de los derechos que posee TERESA MARGARITA RIOS DE JIMENEZ conforme lo incorporado en Escritura Publica N 045 de fecha 12 de marzo de 2000, otorgada en la Notaría Única de Cañasgordas, debidamente registrado en la anotación 18 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 011-16394 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Frontino

Matrícula Inmobiliaria: 011-16394.

Propietario:

José Nicolás Jiménez Ríos 2/9 (22.22%)

Luis Alfonso Álvarez Cano (Q.E.P.D) 1/9 (11.11%)

María Fabiola Álvarez Cano (Q.E.P.D) 1/9 (11.11%)

Fanny de Jesús Jiménez Ríos 5/9 (55.55%)

Pág. 35 de 36

II. CÁLCULO ESTIMADO DE GASTOS

Este ítem se determina de conformidad con las disposiciones de las resoluciones 898 y 1044 de 2014 del IGAC; no obstante dicho valor es determinado puntualmente al momento de protocolizar la escritura pública de compra venta del área requerida, por lo cual, cualquier cálculo presentado en un informe de avalúo comercial sobre los gastos de notariado y registro, tendría únicamente el carácter de ser una estimación de valor, al desconocerse los datos exactos como el número de hojas a ser protocolizadas.

III. CONSIDERACIONES

- El valor correspondiente a los gastos de notariado y registro no es considerado en el presente avalúo comercial por requerimiento del solicitante, toda vez que este cálculo es un valor de referencia el cual puede variar al momento de realizar los trámites de traspaso ante las autoridades competentes.



**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO CAM2-UF1-CCG-058

IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

Total Indemnizaciones Daño Emergente		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y registro (Escritura de compraventa y registro).	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
2.Desmante, embalaje, traslado y montaje.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
3. pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
4. Pérdida de utilidad por otras actividades economicas.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
Total Indemnizaciones	\$ -	

Bogotá, D.C., 02 de Julio de 2021.

Cordialmente,

Pág. 36 de 36


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
Matrícula RNAP F-01-96
RAA AVAL-17035154


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito Avaluador
Miembro del Comité
RAA AVAL-1014242133



**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS

En Bogotá, D.C. siendo las 8:20 a.m. del día 02 de julio de 2021, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato de prestación de servicios celebrado entre CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S. Y CORP. LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

JOSE FELIX ZAMORA MORENO

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

SMITH YANINE LOPEZ PABON

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

No.	Avalúo	Valor Total
1	CAM2-UF1-CCG-058	\$27.987.255,00

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, **Sr. Diego Monroy Rodríguez**, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio del Municipios correspondientes a los solicitados por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmuebles.

Los miembros del Comité participaron activamente en los análisis de estos estudios, expresaron sus diferentes conceptos sobre los mismos aportando el conocimiento y la experiencia de cada uno de ellos, haciendo relación, igualmente, a la metodología utilizada especialmente la referente al Método de comparación o de mercadeo, al método de costo de reposición a nuevo, depreciación por método Fitto y Corvini, método potencial de desarrollo, realizando los ejercicios aplicables dentro de esta metodología y como conclusión obtenida del justiprecio comercial se obtuvieron los resultados para valor de área de terreno, valor de construcción y valor de avalúo para seguro en los casos que aplica, contenidos en los informes de los estudios valuatorios.

Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, se levantó la sesión, siendo las 10:30 p.m. del día y fecha arriba mencionados.



**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



COMITÉ DE AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
Matricula RNAP F-01-96
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito avaluador
RAA AVAL-1014242133

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
RAA AVAL-80095537

SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN
Miembro comité
RAA AVAL-1024546304



$$V_f = P_a - D_t$$

$$D_t = C_a \cdot A_u$$

$$C_a = \frac{(P_a - V_s)}{V_u}$$

En donde:

C_a = depreciación anual
 P_a = precio actual
 V_s = valor de salvamento
 V_u = vida útil o técnica
 D_t = depreciación total
 A_u = años de uso
 V_f = valor final

10. Interpolación de índices de precios

Cuando se requiera hacer interpolación de los valores del IPC para un día específico se hará de la siguiente forma:

• Se obtienen los valores del índice al último día del mes anterior y del mes correspondiente.

• Se resta el valor del mes anterior al del mes correspondiente.

• Al resultado se lo divide por 30, y este valor se multiplica por el número de días al que corresponde la fecha a la cual se desea interpolar.

11. Fórmulas para ajuste por condición de forma

a = frente del predio que se avalúa (m)

s = área en metros cuadrados del predio que se avalúa (M^2).

f = fondo equivalente = s/a

ar = frente del lote tipo de la zona

M = fondo mínimo de la zona

Ma = fondo máximo de la zona

Vum = Valor unitario medio ($\$/M^2$)

Fp = influencia del fondo

t = influencia del frente

Vup = Valor unitario para el predio evaluado ($\$/M^2$)

$Vup = Vum \times Fp \times t$

CALCULO DE "Fp" = influencia del fondo:

$$\text{Cuando } f < M \Rightarrow Fp = \left(\frac{f}{M} \right)^{1/2}$$

$$\text{Cuando } Fp = \left(\frac{Ma}{f} \right)^{1/2}$$

$$\text{Cuando } f > 2Ma \Rightarrow Fp = \left(\frac{Ma}{2Ma} \right)^{1/2}$$

$$\text{Cuando } M < f < 2Ma \Rightarrow Fp = 1$$

CALCULO DE "t" = influencia del frente

$$\text{Cuando } \frac{ar}{2} \leq a \leq 2ar \Rightarrow t = \left(\frac{a}{ar} \right)^{1/4}$$

$$\text{Cuando } a < \frac{ar}{2} \Rightarrow t = 0.89$$

$$\text{Cuando } a > 2ar \Rightarrow t = 1.19$$

Influencia de forma:



Artículo 38°. La presente Resolución n° 1437 de 2011 por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de la Contencioso Administrativo y todas las disposiciones que le sean contrarias.

Ley 1437 de 18 de enero de 2011 Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de la Contencioso Administrativo. Capítulo V. Publicaciones, Citaciones, Comunicaciones y Notificaciones.

Artículo 65. Deber de publicación de los actos administrativos de carácter general. Los actos administrativos de carácter general no serán obligatorios mientras no hayan sido publicados en el Diario Oficial o en las gacetas territoriales, según el caso.

Las entidades de la administración central y descentralizada de los entes territoriales que no cuenten con un órgano oficial de publicidad podrán divulgar sus actos mediante la fijación de muros, la distribución de volantes, la inserción en otros medios, la publicación en la página electrónica o por bando, en tanto estos medios garanticen amplia divulgación.

Las decisiones que pongan término a una actuación administrativa iniciada con una petición de interés general, se comunicarán por cualquier medio eficaz.

En caso de fuerza mayor que impida la publicación en el Diario Oficial, el Gobierno Nacional podrá disponer que la misma se haga a través de un medio masivo de comunicación eficaz.

Parágrafo. También deberán publicarse los actos de nombramiento y los actos de elección distintos a los de voto popular.

Artículo 66. Deber de notificación de los actos administrativos de carácter particular y concreto. Los actos administrativos de carácter particular deberán ser notificados en los términos establecidos en las disposiciones siguientes.

Artículo 67. Notificación personal. Las decisiones que pongan término a una actuación administrativa se notificarán personalmente al interesado, a su representante o apoderado, o a la persona debidamente autorizada por el interesado para notificarla.

En la diligencia de notificación se entregará al interesado copia íntegra, auténtica y gratuita del acto administrativo, con anotación de la fecha y la hora, los recursos que legalmente procedan, las autoridades ante quienes deben interponerse y los plazos para hacerlo.

El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos invalidará la notificación.

La notificación personal para dar cumplimiento a todas las diligencias previstas en el inciso anterior también podrá efectuarse mediante una cualquiera de las siguientes modalidades:

1. Por medio electrónico. Procederá siempre y cuando el interesado acepte ser notificado de esta manera.

La administración podrá establecer este tipo de notificación para determinados actos administrativos de carácter masivo que tengan origen en convocatorias públicas. En la regulamentación de la convocatoria impartida a los interesados las instrucciones pertinentes, y establecerá modalidades alternativas de notificación personal para quienes no cuenten con acceso al medio electrónico.

2. En estrados. Toda decisión que se adopte en audiencia pública será notificada verbalmente en estrados, debiéndose dejar constancia de las decisiones adoptadas y de la circunstancia de que dichas decisiones quedaron notificadas. A partir del día siguiente a la notificación se contarán los términos para la interposición de recursos.

Artículo 68. Citaciones para notificación personal. Si no hay otro medio más eficaz de informar al interesado, se le avisará una citación a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, para que comparezca a la diligencia de notificación personal. El envío de la citación se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto, y de dicha diligencia se dejará constancia en el expediente.

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario señalada en el inciso anterior, la citación se publicará en la página electrónica o en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días.

Artículo 69. Notificación por aviso. Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, ésta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la hora del acto que se notifica, la autoridad que lo expide, los recursos que legalmente procedan, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso.

En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal.

Artículo 70. Notificación de los actos de inscripción o registro. Los actos de inscripción realizados por las entidades encargadas de llevar los registros públicos se entenderán notificados al día en que se efectúe la correspondiente anotación. Si el acto de inscripción hubiere sido solicitado por entidad o persona distinta de quien aparece como titular del derecho, la inscripción deberá comunicarse a dicho titular por cualquier medio idóneo, dentro de los cinco (5) días siguientes a la correspondiente anotación.

Artículo 71. Autorización para recibir la notificación. Cualquier persona que deba notificarse de un acto administrativo podrá autorizar a otra para que se notifique en su nombre, mediante escrito «que requiera presentación personal»¹⁴. El autorizado solo estará facultado para recibir la notificación y, por tanto, cualquier manifestación que haga en relación con el acto administrativo se tendrá, de pleno derecho, por no realizada. Lo anterior sin perjuicio del derecho de postulación.

En todo caso, será necesaria la presentación personal del poder cuando se trate de notificación del reconocimiento de un derecho con cargo a recursos públicos, de naturaleza pública o de seguridad social.

Artículo 72. Falta e irregularidad de las notificaciones y notificación por conducta concluyente. Sin el lleno de los anteriores requisitos no se tendrá por hecha la notificación, ni producirá efectos legales la decisión, a menos que la parte interesada revele que conoce el acto, consienta la decisión o interponga los recursos legales.

Artículo 73. Publicidad o notificación a terceros de quienes se desconozca su domicilio. Cuando, a juicio de las autoridades, los actos administrativos de carácter particular afecten en forma directa e inmediata a terceros que no intervinieron en la actuación y de quienes se desconozca su domicilio, ordenarán publicar la parte resolutoria en la página electrónica de la entidad y en un medio masivo de comunicación en el territorio donde sea competente quien expidió las decisiones. En caso de ser conocido su domicilio se procederá a la notificación personal.

Ley 1564 de 12 de julio de 2012 Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones. Título III. Procesos Especiales. Capítulo I. Expropiación.

Artículo 398. Expropiación. El proceso de expropiación se sujetará a las siguientes reglas:

1. La demanda se dirige contra los titulares de derechos reales principales sobre los bienes y, si estos se encuentran en litigio, también contra todos las partes del respectivo proceso.

Igualmente se dirigirá contra los titulares cuyos contratos consten por escritura pública inscrita y contra los acreedores hipotecados y prendarios que aparezcan en el certificado de registro.

2. La demanda de expropiación deberá ser presentada dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordena la expropiación, so pena de que dicha resolución y las inscripciones que se hubieren efectuado en las oficinas de registro de instrumentos públicos pierdan fuerza ejecutoria, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

3. A la demanda se acompañará copia de la resolución vigente que decreta la expropiación, un avalúo de los bienes objeto de ella, y si se trata de bienes sujetos a registro, un certificado acerca de la propiedad y los derechos reales constituidos sobre ellos, por un periodo de diez (10) años, si fuere posible.

4. Desde la presentación de la demanda, a solicitud de la entidad demandante, se decretará la entrega anticipada del bien, siempre que aquella consigne a órdenes del juzgado el valor establecido en el avalúo aportado. Si en la diligencia el demandado demuestra que el bien objeto de la expropiación está destinado exclusivamente a su vivienda, y no se presenta oposición, el juez ordenará entregarle previamente el diario consignado, siempre que no exista gravamen hipotecario, embargo, ni demandas registradas.

5. De la demanda se correrá traslado al demandado por el término de tres (3) días. No podrá proponer excepciones de ninguna clase. En todo caso el juez adoptará los correctivos necesarios para subsanar los defectos formales de la demanda.

Transcurridos dos (2) días sin que el auto admisorio de la demanda se hubiere podido notificar a los demandados, el juez lo emplazará en los términos establecidos en este código; copia del emplazamiento se fijará en la puerta de acceso al inmueble objeto de la expropiación o del bien en que se encuentren los muebles.

6. Cuando el demandado esté en desacuerdo con el avalúo o considere que hay lugar a indemnización por conceptos no incluidos en el o por un mayor valor, deberá aportar un dictamen pericial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una firma de propiedad raíz, del cual se la contraerá traslado al demandante por tres (3) días. Si no se presenta el avalúo, se rechazará de plano la objeción formulada.

A petición de la parte interesada y sin necesidad de orden judicial, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) rendirá las experticias que se le soliciten, para lo cual el solicitante deberá acreditar la oferta formal de compra que haya realizado la entidad. El Gobierno Nacional reglamentará las tarifas a que haya lugar.

7. Vencido el traslado de la demanda al demandado o del avalúo al demandante, según el caso, el juez convocará a audiencia en la que intermediará a los partes que hayan elaborado los avalúos y dictará la sentencia. En la sentencia se resolverá sobre la expropiación, y si la decretará ordenará cancelar los gravámenes, embargos e inscripciones que recaigan sobre el bien, y determinará el valor de la indemnización que corresponda.

8. El demandante deberá consignar el saldo de la indemnización dentro de los veinte (20) días siguientes a la expedición de la sentencia. Si no realiza la consignación oportunamente, el juez librará mandamiento ejecutivo contra el demandante.

9. Efectuada la consignación y realizada la consignación a órdenes del juzgado, el juez procederá a cancelar los gravámenes correspondientes.

10. Realizada la entrega se ordenará el registro del acto de la diligencia y de la diligencia para que surta efecto el otorgamiento del bien.

11. Cuando en el acto de la diligencia de entrega se oponga un tercero que alegue posesión material o que se oponga a la entrega del bien, el juez ordenará promover incidente para que se le reconozca su derecho. Si el incidente se promueve a favor del poseedor, el juez ordenará que el demandante promueva incidente para que se le reconozca su derecho. Si el incidente se promueve a favor del poseedor, el juez ordenará que el demandante promueva incidente para que se le reconozca su derecho.

12. Registrada la sentencia y el acto, se entregará a los interesados respectiva indemnización, pero si los bienes estaban gravados con prenda o hipoteca el precio quedará a órdenes del juzgado para que estos se puedan los bienes respectivos dentro de los plazos respectivos.

En este caso las obligaciones garantizadas se considerarán exigibles aunque no sean de plazo vencido.

¹⁴ Apunte entre <> derogado por el literal a), art. 626, Ley 1564 de 2012



Si los bienes fueran materia de embargo, secuestro o inscripción, el precio se entregará a la entidad que decretó tales medidas; y si estuvieran sujetos a condición resolutoria, el precio se entregará al interesado si el deudor no cumple con la condición resolutoria.

13. Cuando se hubiere efectuado entrega anticipada del bien y el comprador revocase la sentencia que decretó la expropiación, ordenará que el inferior, si fuere posible, ponga de nuevo al demandado en posesión o tenencia de los bienes, y condenará al demandante a pagarle los perjuicios causados, incluido el valor de las obras necesarias para restituir las cosas al estado que tenían en el momento de la entrega.

Los perjuicios se liquidarán en la forma indicada en el artículo 263 y se pagarán con la suma consignada. Concluido el trámite de la liquidación se entregará al demandante el saldo que quedare en su favor.

La sentencia que denegare la expropiación es apelable en el efecto suspensivo; la que la decreta, en el devolutivo.

Parágrafo. Para efectos de calcular el valor de la indemnización por lucro cesante, cuando se trate de inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasiona una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos proveniente del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejen de percibir «hasta por un período máximo de seis meses»¹³.

Ley 1682 de 22 de noviembre de 2013. Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias. Título IV. Gestión y Adquisición Prediales, Gestión Ambiental, Activos y Redes de Servicios Públicos, de TIC y de la Industria del Petróleo, entre otros y Permisos Mineros y Servidumbres. Capítulo 1. Gestión y Adquisición Predial. Modificada por la Ley 1882 de 2018, por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la contratación pública en Colombia, la ley de infraestructura y se dictan otras disposiciones¹⁴, publicada en el Diario Oficial No. 50.477 de 15 de enero de 2018.

ARTÍCULO 18. Definir como un motivo de utilidad pública la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política.

ARTÍCULO 20. Artículo modificado por el artículo 2 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente: La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 8a de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 8a de 1989, 388 de 1997 y 1524 de 2012.

En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas establecidas previstas en la presente ley.

PARÁGRAFO 1o. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesaria para establecer puertos, se adelantará conforme a lo señalado en las reglas especiales de la Ley 1a de 1991 o aquellas que la complementan, modifican o sustituyen de manera expresa.

PARÁGRAFO 2o. Debe garantizarse el debido proceso en la adquisición de predios necesarios para el desarrollo o ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte, en consecuencia, las entidades públicas o los particulares que actúen como sus representantes, deberán ceñirse a los procedimientos establecidos en la ley, respetando en todos los casos el derecho de contradicción.

ARTÍCULO 21. SANEAMIENTOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA. «Aparte tachado INEXEQUIBLE» La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consignados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier tipo relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares «acotados en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, diferentes a la entidad pública adquirente».

El saneamiento automático de que trata el presente artículo será aplicable a los inmuebles adquiridos para proyectos de infraestructura de transporte, incluso antes de la vigencia de la Ley 9a de 1989, de acuerdo con la legislación que expida el Gobierno Nacional en un plazo no mayor de ciento veinte (120) días calendario.

PARÁGRAFO 1o. El saneamiento automático será invocado por la entidad adquirente en el título de tradición del dominio y será objeto de registro en el folio de matrícula correspondiente.

PARÁGRAFO 2o. La entidad pública que decida emplear el mecanismo de saneamiento automático deberá verificar si el inmueble a adquirir se encuentra inscrito en el Registro de Tierras Desaparecidas y Abandonadas Forzosamente creado por la Ley 1448 de 2011, a cargo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Desaparecidas, si existe en curso proceso judicial de restitución, así como si existen medidas de protección inscritas por la vía individual o colectiva a favor del propietario que no hayan sido levantadas, en virtud de lo previsto al efecto por la Ley 382 de 1997 y el Decreto número 2007 de 2001. En estos casos se entenderá que los propietarios ceden de la propiedad para fines de saneamiento voluntariamente.

En los casos en que solo se encuentran solicitudes de restitución o inscripción en el Registro de Tierras Desaparecidas o Abandonadas Forzosamente, la expropiación y se pondrá a disposición del juez de conocimiento de estos procesos el valor de los predios en depósito judicial, para que una vez se inicie el proceso de restitución este ponga el correspondiente depósito a órdenes del juez de restitución.

La inclusión del predio en los proyectos vales aprobados por el Gobierno Nacional se entenderá en los términos del artículo 72 de la Ley 1448 de 2011 como una imposibilidad jurídica para la restitución que impondrá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Desaparecidas compensar a las víctimas con un predio de similares condiciones, en el orden y lineamientos establecidos en el artículo 28 de la Ley 1448 de 2011 y sus decretos reglamentarios. Sin embargo, en estos casos, el pago de la compensación se realizará con cargo a los recursos que se consignen en el depósito judicial efectuado por la entidad propietaria con cargo al proyecto, en virtud del proceso de expropiación.

En caso de que esté en trámite el proceso de restitución, se iniciará el proceso de expropiación, pero se esperarán las resoluciones del proceso de restitución para determinar a quién se entrega el valor del predio. En caso de que proceda la restitución, el valor consignado se entregará al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Desaparecidas para que compense las víctimas cuyo bien es jurídicamente imposible de restituir, en los términos previstos en el artículo 38 de la Ley 1448 de 2011 y sus normas reglamentarias.

El saneamiento automático no desvirtuará las medidas de protección inscritas en el Registro Único de Tierras Desaparecidas con fines protectores a favor de los poseedores, sin embargo, la prueba se considerará constituida para los respectivos efectos en eventuales procesos de restitución que se adelanten en el futuro sobre el bien.

Si el objeto de la expropiación fuere la adquisición parcial de un inmueble determinado, sujeto a los casos previstos en el presente parágrafo, en el Folio de Matrícula Inmobiliaria de la parte restante que no sea objeto de adquisición, deberán mantenerse las medidas de protección inscritas. Además, teniendo en cuenta que no quedan afectos a los proyectos, procederá la restitución, siempre que se den los elementos y requisitos exigidos en la Ley 1448 de 2011.

Cumplido el procedimiento especial para la adquisición de predios vinculados a la restitución de tierras o con medidas de protección, procederá el saneamiento por motivos de utilidad pública.

No obstante lo anterior, la entrega anticipada de los predios la podrá solicitar la entidad responsable del proyecto de infraestructura ante el juez de conocimiento del proceso de expropiación. En cualquier caso, el juez de expropiación o el juez comisionado, durante la diligencia de entrega, deberá informar que se ha hecho la consignación del valor del predio a órdenes del juzgado de restitución.

PARÁGRAFO 3o. En todo caso ningún saneamiento automático implicará el levantamiento de servidumbres de utilidad pública frente a redes y activos, ni el desconocimiento de los derechos inmobiliarios que hayan sido previamente adquiridos por el establecimiento de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y actividades complementarias, Tecnologías de la Información y las Comunicaciones y la Industria del Petróleo.

ARTÍCULO 22. LIMITACIONES, AFECTACIONES, GRAVÁMENES AL DOMINIO, MEDIDAS CAUTELARES, IMPUESTOS, SERVICIOS PÚBLICOS Y CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. «Artículo modificado por el artículo 8 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:» En el proceso de adquisición de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula o al respectivo poseedor regular inscrito y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad Estatal, con cargo al valor del proyecto, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeude por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, contribución para el efecto al área objeto de adquisición, o verificar que lo realizará directamente el titular. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

La entidad estatal adquirente expedirá un oficio con destino al Registrador de Instrumentos Públicos respectivo o a la autoridad competente, en el cual se solicite levantar la limitación, la afectación, gravamen o medida cautelar, evidenciando el pago y paz y goza correspondiente, cuando a ello haya lugar. El Registrador deberá dar trámite a la solicitud en un término perentorio de 15 días hábiles.

Una vez realizada la respectiva anotación en el registro, el Registrador deberá dar aviso mediante oficio al notario correspondiente para que otorgue en la escritura pública respectiva del inmueble.

Las medidas cautelares al dominio cuya inscripción se encuentre caducada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1573 de 2012, se podrán cancelar con la solicitud que realice la entidad estatal al Registrador de Instrumentos Públicos.

Cuando se trate de servidumbres de utilidad pública y las redes y activos allí asentados puedan mantenerse, se conservará el registro del gravamen en el folio del inmueble.

PARÁGRAFO. La entidad estatal con cargo al valor del negocio, podrá descontar la suma total o proporcional que debe pagarse por concepto de gastos de notariado y registro y pagar directamente dicho valor.

ARTÍCULO 23. AVALUADORES Y METODOLOGÍA DE AVALÚO. El avalúo comercial para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte será realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente o las personas naturales o jurídicas de carácter privado regladas y autorizadas por las Leyes de Propiedad Real. El avalúo comercial, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares.

Para la adquisición o expropiación de inmuebles requeridos en proyectos de infraestructura de transporte, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) tendrá como función adoptar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que deben aplicarse en la elaboración de los avalúos comerciales y su actualización. Cuando las circunstancias lo indiquen, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) introducirá las modificaciones que resulten necesarias.

Las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos establecidos y/o modificados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) son de obligatorio y estricto cumplimiento para los evaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial en proyectos de infraestructura de transporte.

PARÁGRAFO. El Estado justificado en los avalúos realizados es causal de mala conducta sancionable disciplinariamente, sin perjuicio de las demás responsabilidades en que pueda incurrir el evaluador.

PARÁGRAFO 2o. «Parágrafo adicionado por el artículo 18 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:» En las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que adopte el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), en cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, no procederá indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, prerrogativas, autorizaciones que hayan sido levantadas, hechas o concedidas en las fajas o zonas reservadas en los términos del artículo 4o de la Ley 1728 de 2008.

ARTÍCULO 24. REVISIÓN E IMPUGNACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES. Para la adquisición o expropiación de bienes requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte, la entidad solicitante, o quien haga sus veces, del avalúo comercial, podrá pedir la revisión e impugnación dentro de los (5) días siguientes a la fecha de su entrega. La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión.

Se entenderá por revisión la solicitud por la cual la entidad solicitante o quien haga sus veces, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien realizó el avalúo comercial, para que reconsidere la valoración y/o precio presentados, a fin de corregirlos, reformarlos o confirmarlos. Corresponde a quien realizó el avalúo comercial pronunciarse sobre la revisión solicitada dentro de los diez (10) días siguientes a su presentación. Una vez decidida la revisión y si hay lugar a tramitar la impugnación, quien haya decidido la revisión envía el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) dentro de los tres (3) días siguientes a la de la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión.

La impugnación es el procedimiento que se adelanta por la entidad solicitante, o quien haga sus veces, ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), para que este examine el avalúo comercial, a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo.

Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) le compete resolver las impugnaciones en todos los casos, para lo cual señalará funcionalmente dentro de su estructura las instancias a que haya lugar. La decisión tendrá carácter vinculante. El plazo para resolver las impugnaciones será de diez (10) días y se contarán desde el día siguiente a la fecha de presentación de la impugnación.

PARÁGRAFO 1o. En cuanto no sea incompatible con lo previsto en esta ley, se aplicarán para la revisión e impugnación lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo o demás normas que lo modifiquen, derroguen o sustituyan.

PARÁGRAFO 2o. «Parágrafo modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:» El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación de este. Una vez notificada la oferta, el avalúo quedará en firme para efectos de la enajenación voluntaria.

PARÁGRAFO 3o. La entidad solicitante, o quien haga sus veces, asumirá los costos que demande la atención de las impugnaciones a qui se refiere el presente artículo, de conformidad con los tarifas fijadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

PARÁGRAFO 4o. El Estado justificado en la resolución de la revisión o impugnación de los avalúos, es causal de mala conducta sancionable disciplinariamente, sin perjuicio de las demás responsabilidades en que pueda incurrir el evaluador o el servidor público del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), según el caso.

ARTÍCULO 25. NOTIFICACIÓN DE LA OFERTA. «Artículo modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:» La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes.

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario, poseedor inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, el cual contendrá como mínimo:

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública;
2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica;
3. Identificación precisa del inmueble;
4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley;
5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.

Se deberán explicar los plazos, y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso.

Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncia a la negociación cuando:

- a) Quien solicite sobre la oferta de negociación directa;
- b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo;
- c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

Se será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que podrá ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, imitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

PARÁGRAFO. La entidad adquirente procederá a expedir directamente la resolución de expropiación si no acordó oferta de compra en los siguientes eventos:

1. Cuando se verifique que el titular inscrito del derecho real de dominio falleció y no es posible determinar sus herederos;
2. En el evento en el que alguno de los titulares del derecho real inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de adquisición o el respectivo poseedor regular inscrito se encuentren reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo.

Una vez expedida la resolución de expropiación, la entidad adquirente solicitará la inscripción de la misma en el respectivo Certificado de libertad y tradición y libertad del inmueble. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, imitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

Surta la etapa de agotamiento de vía gubernativa, la Entidad adquirente deberá acudir al procedimiento de expropiación judicial contemplado en el artículo 298 del Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya, para lo cual aplicará el saneamiento automático y el valor que asigne la expropiación se dejará a cargo del juzgado de conocimiento.

PARÁGRAFO 2o. Se dispone un plazo de noventa (90) días siguientes a la suscripción de contratos de compraventa de los bienes objeto de la oferta de compra, para realizar el pago correspondiente, vencido el plazo y no habiéndose realizado el mismo, los titulares de derechos reales podrán acudir al proceso ejecutivo y se causarán intereses de mora.

ARTÍCULO 26. ACTUALIZACIÓN DE CUBIDA Y LINDEROS. En caso que en el proceso de adquisición o expropiación de inmuebles necesarios para la realización de proyectos de infraestructura de transporte, se requiera la actualización de cubida y/o linderos, la entidad

¹³ Aparte entre <> declarado inconstitucional mediante sentencia C-750-15



X = dato de la encuesta
N = número de datos de la encuesta
Cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee N-1 como denominador.
3 Coeficiente de variación: (V)
Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.
Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V = \frac{S}{X} \cdot 100$$

En donde:

V = coeficiente de variación
S = desviación estándar
X = media aritmética

4 Coeficiente de asimetría: (A)

Expresado en la siguiente formulación:
 $A = \frac{X - M_3}{S}$

En donde:

A = coeficiente de asimetría
X = media aritmética
M₃ = moda, siendo esta el valor que más se repite
S = desviación estándar

Se tiene que existe asimetría positiva cuando el resultado tenga signo positivo en cuyo caso se debe entender que el valor asignable es superior al de la media aritmética. Si el signo es negativo o sea que tiene una asimetría negativa y por lo tanto la tendencia de los valores es menor que el encontrado en la media aritmética.

5. Ecuaciones para ajuste

1. Recta o función lineal $Y' = a + bX$
2. Parábola de segundo grado $Y' = a + bX + cX^2$
3. Función Potencial $Y' = AX^B$
4. Función exponencial $Y' = AB^X$

6. Valor presente

$$VP = \frac{VF}{(1+i)^n}$$

En donde:

VP = valor presente
VF = valor futuro, o valor de la suma de los flujos netos de caja del periodo total
i = interés
n = número de periodos trimestrales, semestrales o anuales.

7. Valor de la compensación ("a posteriori")

$$VC = (A \cdot (1+i)^n) - A$$

En donde:

VC = valor a compensar.
A = avalúo
i = interés neto
n = número de periodos

* = multiplicación

8. Capitalización

Estimación del precio utilizando la renta o arrendamiento de inmuebles. Para este fin se puede utilizar la siguiente expresión que formaliza la relación:

$$A = \frac{r}{i}$$

En donde:

A = avalúo
r = arriendo
i = tasa de interés aplicable.

9. Depreciación

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basados en los tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1: $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$
Clase 1.5: $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X - 0.0262$
Clase 2: $Y = 0.0049 X^2 + 0.4951 X - 2.5407$
Clase 2.5: $Y = 0.0046 X^2 + 0.4531 X - 8.1058$
Clase 3: $Y = 0.0041 X^2 + 0.4032 X - 18.1041$
Clase 3.5: $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X - 33.1990$
Clase 4: $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X - 52.5274$
Clase 4.5: $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucido.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o peñales.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%.

conservación basados en las tablas de Fitto y Corvini.

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5

Además:

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

$$A = V_n - (V_n \cdot Y) + V_n$$

En donde:

A = avalúo del bien
V_n = valor nuevo de la construcción
V_n = valor del terreno.
Y = valor porcentual a descontar.
* = multiplicación.

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 1)

DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

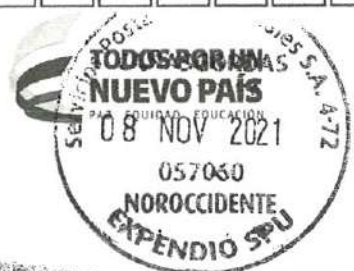
Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5

0	0,00	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,60	75,10	100,00
1	0,50	0,55	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100,00
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100,00
3	1,54	1,57	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100,00
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00
5	2,62	2,65	5,08	10,50	20,25	34,95	53,94	75,85	100,00
6	3,10	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100,00
7	3,74	3,77	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100,00
9	4,90	4,93	7,30	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00
10	5,50	5,53	7,86	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100,00
11	6,10	6,13	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,69	55,78	76,86	100,00
13	7,34	7,37	9,68	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100,00
14	7,99	8,00	10,30	15,42	24,63	38,51	56,38	77,16	100,00
15	8,62	8,65	10,93	16,02	25,16	38,95	56,69	77,34	100,00
16	9,29	9,30	11,57	16,62	25,70	39,39	57,00	77,50	100,00
17	9,94	9,97	12,22	17,23	26,25	39,84	57,31	77,66	100,00
18	10,62	10,64	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83	100,00
19	11,30	11,33	13,54	18,48	27,36	40,75	57,96	78,00	100,00
20	12,00	12,01	14,22	19,12	27,93	41,22	58,29	78,17	100,00
21	12,70	12,73	14,91	19,77	28,51	41,69	58,62	78,35	100,00
22	13,42	13,44	15,60	20,42	29,09	42,16	58,96	78,53	100,00
23	14,14	14,17	16,31	21,09	29,68	42,65	59,30	78,71	100,00
24	14,92	14,90	17,03	21,77	30,28	43,14	59,65	78,89	100,00
25	15,62	15,65	17,75	22,45	30,89	43,64	60,00	79,07	100,00
26	16,33	16,40	18,49	23,14	31,51	44,14	60,36	79,26	100,00
27	17,14	17,17	19,23	23,85	32,14	44,65	60,72	79,45	100,00
28	17,92	17,95	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	79,64	100,00
29	18,70	18,73	20,75	25,28	33,42	45,69	61,46	79,84	100,00
30	19,50	19,52	21,53	26,01	34,07	46,22	61,84	80,04	100,00

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 2)

DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

31	20,30	20,33	22,31	26,75	34,73	46,76	62,22	80,24	100,00
32	21,12	21,15	23,11	27,50	35,40	47,31	62,61	80,44	100,00
33	21,94	21,97	23,90	28,26	36,07	47,86	63,00	80,64	100,00



34	22.78	22.80	24.73	29.03	36.76	48.42	63.40	80.85	100.00
35	23.52	23.64	25.55	29.80	37.45	48.98	63.80	81.06	100.00
36	24.48	24.50	26.38	30.59	38.15	49.55	64.20	81.27	100.00
37	25.34	25.34	27.23	31.38	38.86	50.13	64.61	81.48	100.00
38	26.22	26.24	28.08	32.19	39.57	50.71	65.03	81.70	100.00
39	27.10	27.12	28.94	33.00	40.30	51.30	65.45	81.92	100.00
40	28.00	28.02	29.81	33.82	41.03	51.90	65.87	82.14	100.00
41	28.90	28.92	30.70	34.66	41.77	52.51	66.30	82.37	100.00
42	29.82	29.84	31.59	35.50	42.52	53.12	66.73	82.59	100.00
43	30.74	30.76	32.49	36.35	43.28	53.74	67.17	82.83	100.00
44	31.68	31.70	33.40	37.21	44.05	54.36	67.61	83.06	100.00
45	32.62	32.64	34.32	38.08	44.82	54.99	68.06	83.29	100.00
46	33.58	33.60	35.25	38.95	45.60	55.63	68.51	83.53	100.00
47	34.54	34.56	36.19	39.84	46.39	56.23	68.97	83.77	100.00
48	35.52	35.54	37.14	40.74	47.19	56.83	69.43	84.01	100.00
49	36.50	36.52	38.10	41.64	48.00	57.59	69.90	84.25	100.00
50	37.50	37.52	39.07	42.56	48.81	58.25	70.37	84.50	100.00
51	38.50	38.52	40.05	43.48	49.63	58.92	70.85	84.75	100.00
52	39.52	39.53	41.04	44.41	50.46	59.60	71.33	85.00	100.00
53	40.54	40.56	42.04	45.35	51.30	60.28	71.82	85.25	100.00
54	41.58	41.59	43.05	46.30	52.15	60.97	72.31	85.51	100.00
55	42.62	42.64	44.07	47.26	53.01	61.67	72.80	85.77	100.00
56	43.68	43.69	45.10	48.24	53.87	62.39	73.30	86.03	100.00
57	44.74	44.76	46.14	49.22	54.74	63.09	73.81	86.29	100.00
58	45.82	45.83	47.19	50.20	55.62	63.81	74.32	86.56	100.00
59	46.90	46.92	48.25	51.20	56.51	64.53	74.83	86.83	100.00
60	48.00	48.01	49.32	52.20	57.41	65.26	75.35	87.10	100.00

TABLA DE FITO Y CORVIN (Parte 3)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

61	49.10	49.12	50.39	53.22	58.32	66.00	75.87	87.38	100.00
62	50.22	50.23	51.47	54.25	59.23	66.75	76.40	87.66	100.00
63	51.34	51.26	52.57	55.28	60.15	67.50	76.94	87.94	100.00
64	52.48	52.49	53.68	56.32	61.08	68.26	77.48	88.22	100.00
65	53.62	53.64	54.80	57.38	62.02	69.02	78.02	88.50	100.00
66	54.78	54.79	55.93	58.44	62.96	69.79	78.57	88.79	100.00
67	55.94	55.95	57.05	59.51	63.92	70.57	79.12	89.08	100.00

68	57.12	57.13	58.20	60.59	64.86	71.36	79.83	89.37	100.00
69	58.30	58.31	59.36	61.68	65.05	72.15	80.24	89.66	100.00
70	59.50	59.51	60.52	62.78	66.83	72.95	80.80	89.96	100.00
71	60.70	60.71	61.70	63.88	67.82	73.75	81.37	90.26	100.00
72	61.92	61.93	62.88	65.00	68.81	74.56	81.95	90.56	100.00
73	63.14	63.15	64.08	66.13	69.81	75.36	82.53	90.85	100.00
74	64.38	64.39	65.28	67.27	70.83	76.21	83.12	91.17	100.00
75	65.62	65.63	66.49	68.41	71.85	77.04	83.71	91.47	100.00
76	66.88	66.89	67.71	69.57	72.87	77.88	84.30	91.78	100.00
77	68.14	68.15	68.95	70.73	73.91	78.72	84.90	92.10	100.00
78	69.42	69.43	70.19	71.90	74.95	79.57	85.50	92.42	100.00
79	70.70	70.71	71.44	73.08	76.01	80.43	86.11	92.74	100.00
80	72.00	72.00	72.71	74.26	77.07	81.30	86.73	93.00	100.00
81	73.30	73.31	73.98	75.46	78.14	82.17	87.35	93.38	100.00
82	74.62	74.62	75.26	76.67	79.21	83.05	87.97	93.70	100.00
83	75.94	75.95	76.56	77.89	80.30	83.93	88.59	94.03	100.00
84	77.28	77.28	77.85	79.12	81.39	84.82	89.23	94.36	100.00
85	78.62	78.63	79.16	80.35	82.49	85.72	89.87	94.70	100.00
86	79.98	79.98	80.48	81.60	83.60	86.63	90.51	95.04	100.00
87	81.34	81.35	81.82	82.85	84.72	87.54	91.16	95.38	100.00
88	82.72	82.73	83.16	84.12	85.85	88.46	91.81	95.72	100.00
89	84.10	84.11	84.51	85.39	86.93	89.38	92.47	96.05	100.00
90	85.50	85.50	85.87	86.67	88.12	90.31	93.13	96.40	100.00

TABLA DE FITO Y CORVIN (Parte 4)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

91	86.90	86.90	87.23	87.96	89.27	91.25	92.79	95.75	100.00
92	88.32	88.32	88.61	89.26	90.43	92.20	94.45	97.10	100.00
93	89.74	89.74	90.00	90.57	91.57	93.15	95.14	97.45	100.00
94	91.18	91.18	91.40	91.89	92.77	94.11	95.82	97.01	100.00
95	92.62	92.62	92.81	93.22	93.96	95.07	96.50	98.17	100.00
96	94.08	94.08	94.33	94.56	95.15	96.04	97.19	98.53	100.00
97	95.54	95.54	95.66	95.81	96.35	97.02	97.89	98.89	100.00
98	97.02	97.02	97.10	97.26	97.56	98.01	98.59	99.26	100.00
99	98.50	98.50	98.54	98.63	98.78	99.00	99.29	99.63	100.00
100	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

9.1. Depreciación Lineal

ANEXO A OFERTA DE COMPRA: NORMAS QUE REGULAN EL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA

9. Los terrenos expropiados podrán ser desamortizados directamente por la entidad expropiante o por terceros, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

Capítulo VIII. Expropiación por vía administrativa.

Artículo 63°. Motivos de utilidad pública. 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, conforme a las reglas señaladas por la presente Ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad correspondiente a las señaladas en las letras a), b), c), d), e), h), i), j), l) y m) del artículo 58 de la presente Ley.

Igualmente se considera 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, de los terrenos e inmuebles objeto del procedimiento previsto en el Capítulo VI de la presente Ley.

Artículo 64°. Condiciones de urgencia. Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos.

Artículo 65°. Criterios para la declaración de urgencia. De acuerdo con la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social de que se trate, las condiciones de urgencia se referirán exclusivamente a:

1. Precisar la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expide el Gobierno Nacional.
2. El carácter insalvable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.
3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirán por la sucesiva 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, según sea el caso.

Artículo 66°. Determinación del carácter administrativo. La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento que legítimamente deba observarse por la autoridad competente para asentarla, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya expropiación se requiere y será inscrito por la entidad expropiante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su expedición. Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria.

Artículo 67°. Indemnización y forma de pago. En el mismo acto que determine el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la presente Ley. Igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio indemnizatorio, las cuales podrán consistir en el pago de contado o el pago entre un cuarenta (40%) y un sesenta por ciento (60%) del valor al momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en cinco (5) cuotas anuales sucesivas o iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria.

Parágrafo 1°. - El pago del precio indemnizatorio se podrá realizar en dinero efectivo o títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, de participación en el proyecto o permula. En todo caso el pago se hará siempre en su totalidad de contado cuando el valor de la indemnización sea inferior a dieciocho (18) salarios mínimos legales mensuales al momento de la adquisición voluntaria o de la expropiación.

Parágrafo 2°. - El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles a los cuales se refiere el presente Capítulo no constituirá, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por vía de la enajenación voluntaria.

Artículo 68°. Decisión de la expropiación. Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa, y transcurrido treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecución del acto administrativo de que trata el artículo 66 de la presente Ley, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente, el cual contendrá lo siguiente:

1. La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.
2. El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago.
3. La declaración que se trata el inmueble expropiado, de acuerdo con los motivos de utilidad pública o de interés social que se hayan invocado y las condiciones de urgencia que se hayan declarado.
4. La orden de inscripción del acto administrativo, una vez ejecutado en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para los efectos de que se inscriba la transferencia del derecho de dominio de su titular a la entidad que haya dispuesto la expropiación.
5. La orden de notificación a los titulares de derechos de dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legítimamente procedan en vía gubernativa.

Artículo 69°. Notificación y recursos. El acto que decida la expropiación se notificará al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiado, de conformidad con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la decisión por vía administrativa sólo procederá el recurso de reposición, el cual deberá interponerse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo a partir de la notificación. El recurso deberá ser decidido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su interposición, y si transcurrido este lapso no se ha tomado decisión alguna, se entenderá que el recurso ha sido decidido favorablemente.

Artículo 70°. Efectos de la decisión de expropiación por vía administrativa. Una vez ejecutado la decisión por vía administrativa, por no haberse formulado el recurso de reposición dentro del término legal o por haber sido decidido el recurso interpuesto en forma negativa, la decisión producirá los siguientes efectos:

1. El derecho de propiedad u otros derechos reales se trasladarán de las personas titulares de ellos a la entidad que ha dispuesto la expropiación, para lo cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El registrador exigirá que la entidad acredite que el propietario o los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, han recibido el valor de la indemnización y los documentos de deber correspondientes, o que se ha efectuado la consignación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 2 de este artículo.
2. La entidad que ha dispuesto la expropiación pondrá a disposición inmediata del particular expropiado, según sea el caso, el valor total correspondiente al porcentaje del precio indemnizatorio que se paga de contado y los documentos de deber correspondientes a los cinco cuarentos sucesivos sucesivos del saldo. Si el particular no recibe dichos valores y los documentos de deber dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecución, la entidad deberá consignar en la entidad financiera autorizada para el efecto a disposición del particular, y entregar copia de la consignación al Tribunal Administrativo en cuya área de jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente hecho el pago.
3. Efectuado el registro de la decisión, la misma podrá exigir la entrega material del bien inmueble expropiado, sin necesidad de intervención judicial, para lo cual podrá acudir al auxilio de las autoridades de policía si es necesario.
4. En caso de que los valores y documentos de deber no se pongan a disposición del propietario o no se consignen dentro de los términos señalados en el numeral 2 de este artículo, la decisión de expropiación por vía administrativa no producirá efecto alguno y la entidad deberá surtir nuevamente el procedimiento expropiatorio.
5. La entidad que haya adquirido el bien en virtud de la expropiación por vía administrativa, adquiere la obligación de utilizarlo para las fines de utilidad pública o interés social que hayan sido invocados, en un término máximo de tres (3) años contados a partir de la fecha de inscripción de la decisión correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Para este efecto, la persona que tenga la calidad de propietario del bien expropiado podrá solicitar al Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble, la verificación del cumplimiento de dicha obligación, mediante proceso abreviado que se llevará exclusivamente a la práctica de las pruebas que deberán solicitarse exclusivamente en la demanda, durante un término no superior a un mes transcurrido el cual se pronunciará sentencia inapelable.

En caso de que se compruebe el incumplimiento de la obligación por parte de la entidad, la sentencia así lo declare y ordenará su inscripción en la respectiva Oficina de Registro, a fin de que el demandante recupere la titularidad del bien expropiado. En la misma sentencia se determinará el valor y los documentos de deber que la persona cuyo bien fue expropiado deberá reintegrar a la entidad pública respectiva, siendo necesario para los efectos del registro de la sentencia que se acredite mediante certificación auténtica que se ha efectuado el reintegro ordenado.

Artículo 71°. Proceso contencioso administrativo. Contra la decisión de expropiación por vía administrativa procede acción especial contencioso-administrativa con el fin de obtener su nulidad y el restablecimiento del derecho lesionado, o para controvertir el precio indemnizatorio reconocido, la cual deberá interponerse dentro de los cuatro meses calendario siguientes a la ejecución de la respectiva decisión. El proceso a que da lugar dicha acción se someterá a las siguientes reglas procesales:

1. El órgano competente será el Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble expropiado, en primera instancia, cualquiera que sea la cuantía.

2. Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber recibido los valores y documentos de deber puestos a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieren hacer valer o que se solicite practicar.

3. No podrá solicitarse la suspensión provisional del acto que dispuso la expropiación por vía administrativa.

4. Notificada la demanda a la entidad autora de la decisión de expropiación por vía administrativa, y concluido el término de cinco (5) días para la contestación de la misma en la cual igualmente deberán indicarse las pruebas que se solicitan, se ordenará un período probatorio que no podrá ser superior a dos (2) meses, concluido el cual y después de dar traslado común a las partes para alegar por tres días, se pronunciará sentencia.

5. Contra la sentencia procederá recurso de apelación ante el Honorable Consejo de Estado, el cual decidirá de plano, salvo que desproporcionadamente estime necesario practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no ha apelado podrá presentar sus alegaciones, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre el despacho para pronunciar sentencia.

6. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política, en el proceso no podrán convertirse los motivos de utilidad pública o de interés social, pero sí lo relativo al precio indemnizatorio.

7. Cuando la sentencia revoque la decisión del Tribunal Administrativo y declare nula y el consiguiente restablecimiento del derecho, dispondrá la siguiente:

- a. La suspensión en forma inmediata, por parte de la respectiva entidad pública, de todas las acciones y operaciones en curso para utilizar el bien expropiado.
- b. La práctica, antes del cumplimiento de la sentencia, por el Tribunal Administrativo ante el cual se haya surtido la primera instancia, de una diligencia de inspección con intervención de peritos, a fin de determinar mediante auto de liquidación o ejecución la sentencia que pronunciará la respectiva Sala de Decisión contra el cual sólo procederá el recurso de reposición, si el bien ha sido o si lo ha sido parcialmente y, según el caso, el valor de la indemnización debida. En el mismo acto se precisará si valores y documentos de deber compensan la indemnización determinada y en que proporción, si hay lugar a reintegro de parte de ellos a la administración, o si ésta de pagar una suma adicional para cubrir el total de la indemnización.
- c. La orden de registro de la sentencia de la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, a fin de que la persona recupere en forma total o parcial la titularidad del bien expropiado, conforme a la determinación que se haya tomado en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia, para el caso en que la administración haya utilizado o sólo haya utilizado parcialmente el inmueble expropiado.
- d. Cuando haya lugar al reintegro de valores o documentos de deber, para efectuar el reintegro se deberá acreditar certificación auténtica de que se efectuó el reintegro respectivo en los términos indicados en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia.
- e. La orden de pago del valor que a título de restablecimiento del derecho lesionado debe pagar adicionalmente la administración, sin que haya lugar a reintegro alguno de los valores y documentos de deber recibidos ni el registro de la sentencia de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, cuando la administración haya utilizado completamente el bien expropiado.
- f. Si la sentencia declara, conforme a la demanda, sobre el precio indemnizatorio reconocido por la administración, dispondrá si hay lugar a una elevación del valor correspondiente o a una modificación de la forma de pago. En este caso, las determinaciones que se hagan en el auto de liquidación de la sentencia, tendrán en cuenta el nuevo precio indemnizatorio y la diferente modalidad de pago.

Artículo 72°. Aplicación del procedimiento a otros casos de expropiación por vía administrativa. El trámite para la aplicación de la expropiación por vía administrativa previsto en este Capítulo se aplicará a los demás casos en que las leyes la hayan autorizado, siempre y cuando expresamente no se hubiere definido otro procedimiento.

Decreto 1420 de 24 de julio de 1988. Por el cual se reglamentan parcialmente el Artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el Artículo 27 del Decreto 1210 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 1911 de 1995, que hacen referencia a tema de avalúos.

Capítulo Primero. Disposiciones generales.

Artículo 1°. Las disposiciones contenidas en el presente decreto tienen por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes eventos, entre otros:

1. Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa.
2. Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria.
3. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial.
4. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa.
5. Determinación del efecto de plusvalía.
6. Determinación del monto de la compensación en tratamientos de conservación.
7. Pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del predio objeto de la misma.
8. Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989.

Artículo 2°. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

Artículo 3°. La determinación del valor comercial de los inmuebles se hará, a través de un avalúo, al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las juntas de propiedad raíz del lugar donde se ubican los bienes objeto de la valoración.

Artículo 4°. La valoración comercial de los inmuebles podrá ser solicitada por las entidades que facultan las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997 y por las demás que las modifiquen y los decretos que las desarrollen para realizar los eventos descritos en el artículo 1º de este decreto.

Artículo 5°. Para efectos de la aplicación del inciso segundo del numeral 3º del artículo 56 de la Ley 388 de 1997, cuando el avalúo catastral vigente sea resultado de una patología de estimación, según el artículo 13 de la Ley 14 de 1993, el avalúo de los inmuebles en los términos del artículo 14 de la Ley 64 de 1990, deberá tener más de un año de vigencia en el respectivo catastro.

Artículo 6°. Como zona o subzona geoeconómica homogénea se entiende el espacio que tiene características físicas y económicas similares, en cuanto a:

1. Topografía.
2. Normas urbanísticas.
3. Servicios públicos domiciliarios.
4. Redes de infraestructura vial.
5. Tipología de las construcciones.
6. Valor por unidad de área de terreno.
7. Áreas Morfológicas Homogéneas.
8. La estratificación socioeconómica.

Parágrafo 1°. Para efectos de la determinación de la compensación de que trata el Decreto 1911 de 1995, para el cálculo del repago equitativo de cargas y beneficios y para la delimitación de las unidades de actuación urbanística, se utilizarán las zonas homogéneas que tengan características análogas en cuanto a tipologías de terreno, edificación, infraestructura, usos y actividades de los predios del área urbana original.

Parágrafo 2°. En desarrollo del presente decreto, podrán tomarse como referencia las zonas homogéneas que se hayan determinado por las autoridades catastrales en sus procesos de formación catastral o de actualización de la formación catastral.

Artículo 7°. Los municipios o distritos que antes de adoptar el Plan de Ordenamiento Territorial, según sea la Ley 388 de 1997 no tuvieran reglamentado el uso de suelo, el potencial de edificación será el predominante en la zona geoeconómica homogénea o en la zona homogénea física previstas en el artículo 6º del presente decreto, al 24 de julio de 1997.

Capítulo Segundo. De las personas naturales o jurídicas que realizan avalúos y de las juntas de propiedad raíz

Artículo 8°. Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente decreto, deberán estar registradas y autorizadas por una junta de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentra el bien objeto de la valoración.

Artículo 9°. Se entiende por junta de propiedad raíz las asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles.

Artículo 10°. Las juntas 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 junta de sus evaluadores deberá tener un reglamento que incluya, entre otros, los mecanismos de admisión de los evaluadores, 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 evaluadores, las instancias de control y el régimen sancionatorio.

Artículo 11°. La entidad privada a la cual se le solicite el avalúo y la persona que lo realice, serán solidariamente responsables por el avalúo realizado de conformidad con el la ley.

¹² Numeral derogado totalmente por el Acto Legislativo 01 de 1999, según lo expresado por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-059 de 2001.

ANEXO A OFERTA DE COMPRA: NORMAS QUE REGULAN EL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA

Capítulo Tercero. Procedimiento para la elaboración y controversia de los avalúos

Artículo 12. La entidad o persona solicitante podrá solicitar la elaboración del avalúo a uno de los siguientes entes:

1. Las lomas o loma de propiedad raíz con dominio 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.
2. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces, quien podrá hacer avalúos de los inmuebles que se encuentren ubicados en el territorio de su jurisdicción.

Parágrafo. Dentro del término de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo controlado.

Artículo 13. La solicitud de realización de los avalúos de que trata el presente decreto 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 entregado a la entidad encargada los siguientes documentos:

1. Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.
2. Copia de la cédula catastral, siempre que exista.
3. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
4. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble motivo de avalúo, según el caso.
5. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio o parcelación cuando fuere del caso.
6. Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo. Se exigirá por reglamentación urbanística vigente aquella expedida por autoridad competente y oficialmente publicada en la gaceta que para el efecto tenga la administración municipal o distrital.

Parágrafo 1º. Cuando se trate del avalúo de una parte de un inmueble, además de los documentos e información señalados en este artículo para el inmueble de mayor extensión, se deberá adjuntar el plano de la parte objeto del avalúo, con indicación de sus linderos, rumbos y distancias.

Parágrafo 2º. El plazo para la realización de los avalúos objeto del presente decreto es máximo de treinta (30) días hábiles, salvo las excepciones legales, los cuales se contarán a partir del día siguiente al recibo de la solicitud con toda la información y documentos establecidos en el presente artículo.

Artículo 14. Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este decreto, así como las lomas y los evaluadores no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las incongruencias que observe, o cuando las incongruencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas.

Artículo 15. La entidad solicitante podrá pedir la revisión y la impugnación al avalúo dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que la entidad que realizó el avalúo se lo ponga en conocimiento.

La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión.

Artículo 16. Se entiende por revisión el trámite por el cual la entidad solicitante, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien practicó el avalúo para que reconsidere la valoración presentada, a fin de corregirla, reformarla o confirmarla.

La impugnación es el trámite que se adelanta por la entidad solicitante del avalúo ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para que éste examine el avalúo a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo.

Artículo 17. Corresponde a la entidad y al perito que realizaron el avalúo pronunciarse sobre la revisión planteada dentro de los quince (15) días siguientes a su presentación.

Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi le corresponde resolver las impugnaciones en todos los casos.

Una vez decidida la revisión y si hay lugar a tramitar la impugnación, la entidad que decidió la revisión enviará el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión.

Parágrafo 1º. Al decidirse la revisión o la impugnación, la entidad correspondiente podrá confirmar, aumentar o disminuir el monto del avalúo.

Parágrafo 2º. El plazo para resolver la impugnación será de quince (15) días hábiles y se contará desde el día siguiente a la fecha de presentación de la impugnación.

Artículo 18. En cuanto no sea incompatible con lo previsto en este decreto, se aplicarán para la revisión e impugnación lo previsto en los artículos 51 y 60 del Código Contencioso Administrativo o demás normas que lo modifiquen o sustituyan.

Artículo 19. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión e impugnación.

Capítulo Cuarto. De los parámetros y criterios para la elaboración de avalúos

Artículo 20. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones y la personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por las lomas en sus informes de avalúo, especificarán el método utilizado y el valor comercial definido independizando el valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación.

Artículo 21. Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial:

1. La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.
2. La descripción económica del inmueble.
3. Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los cocondominios de copropiedad.
4. Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos.
5. Dentro de los procesos de enajenación y explotación, que afectan parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obra de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinará en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial.
6. Para los efectos del avalúo de que trata el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejen de percibir hasta por un periodo máximo de seis (6) meses.
7. Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comparables en términos de mercado, el método utilizado será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reposición, entendiendo por tal al producido al mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido.
8. La reafectación socioeconómica del bien.

Artículo 22. Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

- A. Para el terreno:
 1. Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma.
 2. Clases de suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección.
 3. Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio.
 4. Tipo de construcciones en la zona.
 5. La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así como la infraestructura vial y servicio de transporte.
 6. En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agroclimáticas del suelo y las aguas.
- B. Para las construcciones:
 1. El área de construcciones existentes autorizadas legalmente.
 2. Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados.
 3. Las obras adicionales o complementarias existentes.
 4. La edad de los materiales.
 5. El estado de conservación física.
 6. La vida útil económica y técnica remanente.
 7. La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido.
 8. Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.
- C. Para los cultivos:

1. La variedad.
2. La densidad del cultivo.
3. La vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo.
4. El estado fitosanitario.
5. La productividad del cultivo, asociada a las condiciones climáticas donde se encuentre localizada.

Artículo 23. En desarrollo de los avalúos que se requieran con fundamento en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, se deberá aplicar uno de los siguientes métodos observando los parámetros y criterios mencionados anteriormente o, si el caso lo amerita, uno de ellos: el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición o, el residual. La determinación de las normas metodológicas para la utilización de ellos, será materia de la resolución de que trata el artículo 23 del presente decreto.

Para aplicar un método diferente a los enumerados en el inciso anterior, se requiera que previamente se someta a estudio y análisis tanto en los aspectos conceptuales como en las implicaciones que pueda tener su aplicación. Dicho estudio y análisis serán realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y, si este lo encontrare válido lo adoptará por resolución de carácter general.

Artículo 24. Cuando las condiciones del inmueble objeto del avalúo permitan la aplicación de uno o más de los métodos enunciados en el artículo anterior, el evaluador debe realizar las estimaciones correspondientes y sustentar el valor que se determine.

Capítulo Quinto. Disposiciones finales

Artículo 25. Cuando se trate de avalúos para establecer si un inmueble o grupo de inmuebles tienen o no el carácter de Vivienda de Interés Social, para adelantar los procesos previstos en los artículos 51 y 56 de la Ley 9ª de 1989 y del artículo 95 de la Ley 388 de 1997, se tendrá en cuenta la totalidad del inmueble, incluyendo tanto el terreno como la construcción o mejoras.

Artículo 26. Cuando para efectos de los programas de titulación masiva que adelantan las entidades autorizadas se requiera del avalúo del terreno y de múltiples construcciones, podrá acudirse a métodos masivos de evaluación, zonas homogéneas y tablas de avalúos comerciales o, a los avalúos previstos en el Decreto 2050 de 1995.

Artículo 27. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones y las lomas informarán trimestralmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico a más tardar el 30 de enero, 30 de abril, el 30 de julio y 30 de octubre de cada año, acerca del precio y caracterización de la totalidad de los inmuebles que hayan adoptado el ordenamiento territorial de que trata el artículo 112 de la Ley 388 de 1997 y deberá remitirse en los formularios que para tal efecto diseña el Ministerio de Desarrollo Económico. También tendrán la misma información a disposición de los observadores inmobiliarios municipales y distritales que se conformen.

Artículo 28. Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas sin el lleno de los requisitos legales, éstas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los casos a que hace referencia el artículo 27 del presente decreto.

Artículo 31. Para el cálculo del efecto plusvalía, previsto en los artículos 75, 76 y 80 de la Ley 388 de 1997, del primer plan de ordenamiento territorial que adopte cada municipio o distrito, el precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será el del 24 de julio de 1997.

Para los siguientes ritmos de ordenamiento territorial la fecha que se tendrá en cuenta para el cálculo del precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será aquella en que se inicia la revisión del Plan, de conformidad con lo previsto en el artículo 23 de la Ley 388 de 1997.

Para los instrumentos que desarrollan los planes de ordenamiento territorial la fecha que se tendrá en cuenta para el cálculo del precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será la del año inmediatamente anterior a la adopción del instrumento que desarrolla el plan.

Parágrafo. Los valores comerciales a que hace referencia el presente artículo, serán ajustados a valor presente a la fecha de adopción del plan o del instrumento que lo desarrolla.

Artículo 32. La determinación del valor comercial tendiente a determinar el efecto plusvalía a que se refieren los artículos 75, 76 y 87 de la Ley 388 de 1997, requiere que previamente el municipio o distrito haya adoptado el correspondiente plan de ordenamiento territorial, plan básico de ordenamiento territorial o esquema de ordenamiento territorial de que trata la Ley 388 de 1997.

Artículo 33. El presente decreto rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase. Dado en Santa Fe de Bogotá, D. C., a 24 de julio de 1998.

Resolución IGAC 620 de 23 de Septiembre de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Capítulo I. Definiciones

Artículo 1º. Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 2º. Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Parágrafo. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posee el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mixta precasta estructural, la vida útil será de 100 años.

Artículo 3º. Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para esto se utilizará la siguiente fórmula:

$Vc = (Ct - D) + Vt$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

Parágrafo. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe evaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escuadra.

Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fito y Convi, para lo cual se presentarán las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII de las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 4º. Método (bénico) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado de bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender los proyectos.

Parágrafo. Este método (bénico) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destino, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

Artículo 5º. Clasificación del suelo. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).



ANEXO A OFERTA DE COMPRA: NORMAS QUE REGULAN EL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA

Artículo 6º.- Etapas para elaboración de los avales. Para la elaboración de los avales utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas:

1. Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.
2. Definir y ordenar la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien. Se recomienda especialmente cartografía de la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien.
3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente.
4. Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo.
5. Siempre que sea necesario se verificarán las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de edificaciones deberán constatar en los planos las medidas y escalas en que se presenta la información. Y cuando se observen grandes inconsistencias con las medidas se informará al contratista sobre las mismas.
6. En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo.
7. Cuando se realicen las encuestas, deberán presentarse las fotografías de los inmuebles, a los encuestados para una mayor claridad del bien que se investiga.
8. Aun cuando el estado de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien; excepto para la determinación de los valores en la participación de plusvalías.

Artículo 7º.- Identificación física del predio. Una correcta identificación física del predio deberá hacerse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. Localización, dirección clara y suficiente del bien. En las entidades Territoriales con múltiples nomenclaturas es necesario hacer referencia a ellas como un elemento de claridad de la identificación.
2. Los linderos y colindancias del predio. Para una mejor localización e identificación de los linderos y colindancias el número catastral es de gran ayuda, por lo cual, si en la información suministrada por la entidad peticionaria no está incluido, el perito lo debe conseguir.
3. Topografía. Caracterización y descripción de las condiciones topográficas del bien. Es indispensable en este aspecto detectar limitaciones físicas del predio tales como: linderos, zonas de enclavamiento, inundación permanente o periódica del bien.
4. Servicios públicos. Investigación de la existencia de redes primarias, secundarias y acorreadas a los servicios públicos. Adicionalmente, la calidad de la prestación de los servicios, referidos a factores tales como volumen y temporalidad de la prestación del servicio. En caso que la zona o el predio cuente con servicios complementarios (Teléfono, gas, alumbrado público) estos deben ser tenidos en cuenta.
5. En cuanto a las vías públicas, además de establecer la existencia y sus características, es necesario tener en cuenta el estado de las mismas. Como elemento complementario es importante analizar la prestación del servicio de transporte. En el análisis de las vías inmediatas y adyacentes, debe tenerse en cuenta: Tipo de vía, características y el estado en que se encuentran.

Parágrafo.- Para una mejor identificación física de los predios, se recomienda la consulta de las Zonas Homogéneas Físicas que determina la entidad catastral, las cuales suministran en forma integrada información del valor potencial, la pendiente, el clima, las vías, disponibilidad de aguas superficiales, uso del suelo, en la zona rural, la pendiente, uso del suelo y de las construcciones, servicios públicos domiciliarios, vías y topografía de las construcciones dedicadas a la vivienda en las zonas urbanas.

El tamaño y la forma del predio. Cuando la norma de uso define tamaño mínimo para adelantar construcciones es indispensable comparar dichos parámetros legales con el del predio para determinar el predio. Es necesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia de usos en la zona permitidos por la norma urbanística.

En cuanto a la forma, se pretende que exista una forma óptima, la que tenga el predio puede influir en la determinación del precio unitario, por ejemplo predios con formas muy estrechas sobre la vía tienen un impacto negativo sobre el precio unitario.

Uso. Es indispensable tener en cuenta el uso que se le está dando al bien para compararlo con el legalmente autorizado por las normas urbanísticas, pues cuando el uso no corresponde al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

Artículo 8º.- Identificación legal. En el aspecto legal se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que pesen sobre los inmuebles y para lo cual es necesario verificar que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre inscrita tal afectación, teniendo en cuenta lo prescrito en el artículo 37 de la Ley 9a. de 1988, así como los plazos de validez de la afectación. En caso de no estar inscrita la afectación, se considerará inexistente para efectos del avalúo.

Cuando el bien objeto de avalúo haga referencia a construcciones, instalaciones y anexos, es necesario tener en cuenta los materiales que la conforman y el estado de conservación en que se encuentran, además de su edad.

Cuando existan servidumbres aparentes y continuas sobre el bien deberán tenerse en cuenta en el avalúo y dejar constancia de esta situación.

Parágrafo.- Es necesario que el perito estadístico se extienda por la servidumbre para ser descontado del valor final o por el contrato manifestar el hecho.

Artículo 9º.- Consulta a expertos evaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normalidad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanega, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedio.

El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga de mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán inducirse o prometerse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.

Parágrafo.- En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

Capítulo II. Aplicación de los Métodos

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos acaudales, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se refiere que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de venta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior a más (+) o a menos (-) 7.5%, la media obtenida se podrá adoptar como es más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior a más (+) o a menos (-) 7.5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso que el perito desee separar el valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia donde tienda a desplazarse la información, pero no podrá sesgarse al porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

Artículo 12.- Cuando se trata de evaluar un lote cuya forma es irregular respecto de los lotes investigados, este valor debe ser ajustado para el bien objeto de valoración, utilizando fórmulas o sistemas adecuados, como los que se presentan en Capítulo VII - De las fórmulas Estadísticas de la presente Resolución, valor final de terreno por influencia de forma.

Artículo 13º.- Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incluirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localice el inmueble.

Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Parágrafo 1º.- Este método se debe usar en caso que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo 2º.- Para depreciar los equipos especiales que posee el bien, se emplea el método línea, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.

Artículo 14º.- Método (técnica) residual. En desarrollo de este método (técnica) se debe tener en cuenta: Para el cálculo de valores totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga.

El costo total es la suma del costo de urbanismo asociado al proyecto y/o plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridos para el proyecto planteado.

El costo de urbanismo se establece como la suma de los costos para habilitar el suelo a usos específicos e incluye las cargas asociadas a su desarrollo.

La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre el predio se plantea, teniendo en cuenta las condiciones de renta fija presentes en el momento del cálculo, así como la tasa interna de retorno y el que el valor presente de este proyecto sea como mínimo igual a cero.

El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre el edificad, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción.

Cuando se requiera presentar en el avalúo de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarlo al valor total del inmueble.

Artículo 15º.- Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calcula partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente fórmula:

$$V.T.B = \frac{\%AU \cdot (V.U. - V.C)}{1 + g}$$

En donde:
%AU Porcentaje área útil
V.U. Valor del terreno urbanizado
g Ganancia por la acción de urbanizar.
Co Costos de urbanismo.

(Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra).

Parágrafo 1º.- Por porcentaje de área útil se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a plan parcial; al tener de lo establecido en el Decreto 2181 de 2008.

Parágrafo 2º.- Es necesario tener en cuenta que las obras de urbanismo guarden relación con el tipo de proyecto que la norma determine.

Artículo 16º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es necesario realizar la investigación de los contratos que regulen la posibilidad de generar rentas o ingresos, tales como los de arrendamiento, para bienes comparables y obtener el valor de renta o ingreso que sea como:

1. Que dichos contratos tengan menos de un (1) año de suscritos.
2. Que el canon de arrendamiento no sobrepase los locales locales.
3. Que los montos relacionados con el pago de servicios públicos y las cuotas de administración se acuerden con la norma de uso del terreno o las construcciones.

Los arrendamientos a comparar deben referirse a inmuebles que tengan rentas de acuerdo con la norma de uso del terreno o las construcciones.

Las rentas a tener en cuenta para el cálculo del valor comercial de la propiedad que están asociadas exclusivamente al inmueble y no a la rentabilidad de la actividad económica que en él se realiza.

La tasa de capitalización (i) utilizada en este método debe proceder de la relación que existe entre el costo de renta o ingreso comercial y las propiedades similares al inmueble objeto de avalúo, en función del uso o usos permitidos en el predio y de localización comparable.

Artículo 17º.- El método de capitalización de ingresos para aplicarlo a cultivos deberá referirse a ingresos netos del costo de flujo de caja, traídos a valor presente. Debe mejorarse, haciendo claridad respecto a la inversión o costo de instalación, los costos de mantenimiento del cultivo de su etapa productiva, lo mismo que el arrendamiento.

Capítulo III. Procedimientos Específicos

Artículo 18º.- Avalúo de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se realizará únicamente para predios que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de construcción.

En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse de acuerdo con las normas generales, así se hayan establecido como área privada.

La conformidad del régimen de propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bienes comunes, así se hayan establecido como área privada.

La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal.

Cuando el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbres, o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que aun cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.

Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo.

Artículo 19º.- Avalúo de bienes no sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. Cuando el bien no esté sometido al régimen de propiedad horizontal, pero por su uso y conformación se asigne, ya sean oficinas, locales o unidades independientes, como apartamentos y demás, si la investigación se realizó para bienes que si están sometidos a régimen de propiedad horizontal, es necesario que para la correcta liquidación se realice la siguiente operación:

$$V.T. = (A.P.) \cdot (V.U.P.)$$

$$A.P. = A.T.C. - A.C.$$

En donde:
V.T. Valor Total de la propiedad
A.P. Área Privada
A.T.C. Área Total Construida
A.C. Áreas Comunes
V.U.P. Valor unitario Privado

Si los garajes o parqueaderos tienen servidumbre, los precios no podrán asimilarse a los que no tienen esta restricción.



Los valores unitarios investigados ya incluyen el valor del terreno, por lo tanto el resultado obtenido (V.T.) corresponde al valor comercial de todo el inmueble por lo cual no debe agregarse el valor del terreno.

Artículo 20.- Procedimiento en caso de solicitudes de vivienda de Interés Social (VIS). Cuando se requiera realizar avales destinados para que la autoridad competente establezca si una vivienda o grupo de viviendas tienen el carácter de vivienda de Interés Social deberá adoptarse el siguiente procedimiento:

1. Para el avalúo de la construcción: El prelo podrá seleccionar una muestra tomando como base el archivo catastral del barrio, urbanización o zona, que incluya calificaciones de construcciones mínimas, medias y máximas, con una cobertura espacial representativa y donde se incorporen predios con grandes áreas de construcción.

Con las fichas catastrales de los predios seleccionados deberá realizar un recuento y una comprobación de las edificaciones. Dentro del recuento deberá cumplimentar la muestra visitando aquellas viviendas que tengan las mejores características constructivas y procederá a calificarlas con el mismo formulario que se empleó para las otras. En estos casos es necesario que se tome como mínimo la información del nombre del propietario, ocupante o poseedor, dirección y número predial, con la cual podrá verificar en la oficina de catastro sus inscripciones. Una vez se verifiquen las edificaciones de las construcciones procederá a realizar el avalúo comercial de los predios de la muestra. Para que la muestra tenga significancia estadística ésta debe tener un mínimo de 15 datos, pero el número de puntos de investigación debe aumentarse en la medida que el universo a evaluar sea menor. Con esta muestra deberá proceder a realizar el cálculo de las ecuaciones (ver Capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas) y seleccionar la que mejor se ajuste al comportamiento de los precios del barrio o zona. Se debe tener en cuenta que la variable dependiente es el precio por metro cuadrado y la independiente es la calificación.

Con la ecuación seleccionada se estimarán unos avales incluidos en la muestra multiplicando las áreas de cada predio por el valor encontrado en la ecuación, con el fin de constatar los resultados obtenidos. Finalmente se liquidan los predios de todo el barrio o urbanización. Cuando el barrio o zona no tenga formación catastral en la cual apoyarse se deberá visitar y calificar cada uno de los predios objeto de avalúo. 2. Para el avalúo del terreno: Para la realización del avalúo del terreno se podrá tomar como referencia las zonas homogéneas físicas que se encuentren vigentes en el municipio si éstas tienen menos de dos (2) años. En caso de que las zonas tengan una antigüedad superior se tendrán en cuenta, pero se requiere que en el proceso se realice la actualización de las variables y en consecuencia se ajusten las zonas.

El procedimiento para estimar los valores de los avales previstos en el numeral 3o. del artículo 3o. del Decreto 540 de 1998 en aplicación de la Ley 1001 de 2005, es el siguiente:

Se deben investigar lotes de terreno en los cuales no existan construcciones.

En cada zona se deberá realizar investigación para un mínimo de tres lotes, número que debe ampliarse en función del área de la zona, número de predios, u otras características que den indicación que tres (3) son insuficientes. Si la media aritmética presenta una dispersión mayor al 7.5%, es necesario entrar a reforzar la investigación incluyendo nuevos puntos de muestra. Si la dispersión continúa, la zona física debe dividirse y generar dos o más zonas geoeconómicas.

Cuando en el programa de ubicación se estén empleando los planos autorizados en el Decreto 2157 de 1995, la liquidación de los avales del terreno debe hacerse con el área reportada en el respectivo plano.

Artículo 21.- Cálculo del valor de la compensación debida por la afectación a causa de una obra pública. La forma para calcular este valor son:

1. Estimarse el valor comercial del bien antes de la afectación.

2. Tomarse como base dicho valor y estimar el rendimiento financiero, con la tasa de interés bancaria corriente certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia existente en el momento de la afectación, el cual se multiplicará por el número de meses que dura la afectación.

3. Si el bien es susceptible de producir renta (independientemente que lo está utilizando el propietario) dicho canon mensual multiplicado por el número de meses que dura la afectación, podrá tomarse como el valor de compensación durante el tiempo de afectación. Para su estimación deberán tomarse los valores de arrendamientos de bienes comparables que existan en el entorno.

4. Si la estimación de dicho valor se hace a "posteriori" independientemente que se haya o no el predio, el valor de la compensación será calculado de la siguiente manera: Se calcula el avalúo comercial que tenía el bien en el momento de aplicarse la afectación legalmente y con base en dicho valor se calcula el rendimiento financiero tomando la tasa de interés bancario menos lo que correspondió al IPC del periodo que estuvo afectado, siempre y cuando el bien siga en cabeza del propietario. (Ver Capítulo VII-De las Fórmulas Estadísticas).

Para estimar el monto de la compensación de las rentas o ingresos que se dejan de percibir por una inversión temporal o definitiva (numeral 6° del artículo 21, decreto 1420 de 1998) se deberán tener en cuenta:

- Las declaraciones para efectos tributarios.

- El balance contable que se presente para la Cámara de Comercio.

En caso de que la empresa no esté obligada a presentar ninguna de las anteriores, deberá probar la utilidad neta del negocio de por lo menos los tres meses anteriores, mediante un estado de pérdidas y ganancias mensual firmado por un contador público titulado, con matrícula profesional vigente.

Esta utilidad neta mensual debe multiplicarse por los meses que se hayan establecido como periodo de compensación.

Si en algún caso de ordenamiento o decisiones administrativas que configuren acciones urbanísticas se autorizan acciones generadoras de plusvalía en la zona y en ella existen afectaciones en razón del plan viario u otras obras públicas, es necesario tener en cuenta lo establecido en el artículo 78 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 37 de la Ley 9a. de 1995, en los casos que se refiere a las áreas.

Artículo 22.- Determinación del valor del suelo de bienes inmuebles de interés cultural. Para el efecto de lo dispuesto en el literal b) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998, la determinación del valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento urbanístico de conservación histórica o arquitectónica, se sujetará al siguiente procedimiento:

1. Determinar el valor total del inmueble aplicando el método de comparación o de mercado y/o el método de capitalización de rentas o ingresos.

2. El valor del suelo correspondiente a la diferencia del valor total del inmueble menos el costo de reposición como nuevo de la construcción aplicando la depreciación.

Parágrafo.- Hecho el avalúo anterior, se deberá dar aplicación al establecimiento en el literal c) y d) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998 y el artículo 2 del artículo 2 del Decreto 1337 de 2002 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

Artículo 23.- Valoración de predios en áreas de renovación urbana. La valoración de predios en áreas de renovación urbana que no cuenten con plan parcial o la norma específica para su desarrollo, se hará con base en las normas urbanísticas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial se deberá emplear el método de renta y/o de mercado únicamente.

Artículo 24.- Valoración de predios incluidos en las áreas de expansión urbana. La valoración de predios en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial, se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2 del artículo 29 del Decreto 2161 del 2005, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de tierra rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.

Capítulo IV. Cálculo del efecto Plusvalía

Artículo 25.- Cálculo del efecto plusvalía resultado de la incorporación del suelo rural al desarrollo urbano o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano. Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:

1. El precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, se determinará teniendo en cuenta las condiciones jurídicas, físicas y económicas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial deberá emplearse el método de mercado y/o de renta. Este valor se denominará precio de referencia (P_r).

2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas beneficiarias, mediante las cuales se asignan usos, intensidades y zonificación se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas como equivalente al precio por m² de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este valor se determinará haciendo uso del método (técnica) residual y el método de comparación o de mercado. Este valor se denominará nuevo precio de referencia (P_n).

3. El mayor valor generado por m², se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P_n) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P_r), ajustado a valor presente aplicando el IPC a la fecha de adopción del plan parcial o de las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias.

4. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Artículo 26.- Cálculo del efecto plusvalía resultado del cambio de uso. Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, utilizando cualquiera de los métodos valorativos previstos en la presente Resolución. Este valor se denominará precio de referencia (P_r).

2. Se determinará el nuevo precio comercial en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Para ello, se utilizará el método de comparación o de mercado y/o (técnica) residual. Este precio se denominará nuevo precio de referencia (P_n).

3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P_n) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P_r).

4. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

Parágrafo 1.- Si no existe norma anterior que determine los usos del suelo en la zona o subzona beneficiaria, se deberá tener en cuenta el uso predominante en la zona homogénea física correspondiente de conformidad con lo previsto en el parágrafo 3 del artículo 4 del Decreto 1788 de 2004.

Si existe norma, pero a pesar de ello se presenta un uso más rentable, el avalúo de la zona en las condiciones anteriores de que había la ley debe hacerse según la norma legal y no bajo la condición de hecho.

Parágrafo 2.- Para el avalúo de referencia deberá buscarse dentro del municipio una zona que presente características similares a las que se establecen en la acción urbanística, especialmente en cuanto al uso y realizar la investigación de mercado en ellas, para establecer el probable precio que adquirirá la tierra por causa de la nueva autorización de uso y que deberá entenderse como el precio de referencia. Para este caso como en el anterior, las zonas homogéneas físicas elaboradas para efectos catastrales se utilizarán según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 5 del Decreto 1420 de 1998.

Artículo 27.- Cálculo del efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, la determinación del precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes y después de la acción urbanística generadora de la plusvalía, se hará con el método (técnica) residual y/o de mercado.

El cálculo del efecto total de plusvalía se realizará de conformidad con lo previsto en los numerales 2 y 3 del artículo 77 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo.- Cuando en el plan de ordenamiento territorial se determine el paso de suelo rural directamente a suelo urbano se deberá emplear el mismo método planteado en el artículo 25 de la presente Resolución.

Capítulo V Otras Disposiciones

Artículo 28.- Avalúo de áreas de cesión. Cuando sea necesario evaluar las áreas de cesión, para efectos de compensación, según lo autorizado en el artículo 77 de la Ley 9a. de 1995, el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre en bruto.

Artículo 29.- Avalúo en las zonas rurales. Los métodos enunciados anteriormente también se aplican en la zona rural pero es necesario tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas rurales:

- Clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud.
- Fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ellas, en forma permanente o transitoria.
- Vías internas y de acceso.
- Topografía.
- Clima, temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual.
- Posibilidades de adecuación.

- Cultivos: tipo, variedad, densidad de siembra, edad, estado fitosanitario, y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si éste es de carácter comercial cultivado o protector.

Parágrafo.- Para una mejor estimación del valor de los cultivos es necesario que exista un muestreo léxico del cultivo. Cuando se trata de bosques se debe solicitar a la entidad interesada que suministre un inventario forestal, para una correcta valoración.

Artículo 30.- Además de los aspectos planteados a nivel general de los métodos, en los avales de bienes en las zonas rurales deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

En la zona rural deberá registrarse la distancia en kilómetros desde la cabecera municipal hasta el sitio de acceso al bien, señalando la vía sobre la cual se hace el recorrido. En los casos en que se requiera más de un medio de transporte, deberán relacionarse las distancias en cada una de ellas.

En la zona rural deberán consultarse los estudios de suelos para conocer las condiciones agronómicas, que faciliten o impidan los cultivos. Al respecto debe conocerse el número de cosechas anuales.

En cuanto al agua deben tenerse en cuenta los requerimientos mínimos del cultivo y las características de las adecuaciones que se hayan introducido al terreno, tales como canales de riego y drenaje y la disponibilidad efectiva de agua. Adicionalmente, deben estudiarse las condiciones de encharcamiento o inundación a que están sujetos los bienes.

Artículo 31.- En los bienes de tipo rural cuando se utilicen las encuestas debe verificarse si el valor asignado por el encuestado incluye las mejoras, tales como cultivos, construcciones y anexos o si por el contrario solo se refiere al suelo o terreno, y en caso que no estén incluidas para su avalúo podrá emplearse el método de costo de reposición, o el precio de mercado que tiene una construcción similar, en la cabecera municipal respectiva.

Cuando en el avalúo de bienes rurales se deban incluir cultivos su valoración debe hacerse teniendo en cuenta el valor presente de la producción futura, descontando los costos de mantenimiento y explotación del mismo. (Flujo de caja neto).

Parágrafo 1.- Con el objeto de descontar el efecto que pueda tener el mayor o menor tamaño de los predios en la muestra seleccionada deben ser de áreas equivalentes.

Parágrafo 2.- Si el bien objeto de avalúo incluye construcciones, es necesario en las encuestas, determinar si el valor dado por los entrevistados también las incluye.

Artículo 32.- Para los cultivos se debe investigar en el municipio o región con los terrenos respectivos los aspectos propios de ellos, tales como la productividad, el ciclo vegetativo, las variedades y densidades óptimas de siembra. Siempre deberá contarse con una estimación del área efectivamente sembrada.

Artículo 33.- Para el avalúo de la maquinaria se debe tener en cuenta la marca, la capacidad, la edad, el estado de conservación, y debe observarse en funcionamiento. El método aplicado es el de reposición y la depreciación lineal. (Ver capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas).

Parágrafo.- Es necesario observar que en el campo existe una gran cantidad de maquinaria que por razón de haber superado la vida técnica o por obsolescencia funcional, no debería evaluarse pero que tiene un valor de uso y en consecuencia tiene un precio. En tal caso no podrá estimarse por método del valor de salvamento.

Capítulo VI. De la Contraversia de los Avalúos

Artículo 34.- Revisión de los avales. La revisión de los avales que realice directamente el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, estará a cargo del jefe de la División de Avalúos o quien haga sus veces y del plan que actúe directamente en la realización del mismo.

Artículo 35.- Impugnación. La decisión de la impugnación en todos los casos estará a cargo del Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Artículo 36.- Para resolver la impugnación, el Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi deberá tener en cuenta si la argumentación presentada como sustento se refiere al criterio de selección del método con el cual se realizó el avalúo, o si se refiere a la aplicación o desarrollo del método seleccionado.

Si se trata del primer caso se definirá el método aplicable y si hay lugar a ello dispondrá la realización de un nuevo avalúo por el método adecuado.

En el segundo caso, señalará los errores cometidos y, si hay lugar a ello, dispondrá lo conducente para la aplicación y desarrollo correcto del método.

Parágrafo.- El Subdirector de Catastro, después de haber estudiado y definido lo previsto en este artículo, podrá comisionar a un funcionario del Instituto Geográfico Agustín Codazzi para que realice la práctica de las pruebas que se requieren para resolver la impugnación.

Capítulo VII. De las Fórmulas Estadísticas

Artículo 37.- Las fórmulas que se presentan a continuación servirán de apoyo para la mejor utilización de los métodos valorativos.

1. Media Aritmética (X)

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática:

$$X = \frac{\sum X_i}{N}$$

En donde:

X = indica media aritmética

$\sum$ = signo que indica suma

N = número de casos estudiados

X_i = valores obtenidos en la encuesta

2. Desviación estándar (S)

Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados. N. Esta definición se formaliza con la siguiente expresión:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - X)^2}{N}}$$

En donde:

X = media aritmética

AUTOPISTAS URBABÁ:

ANEXO A OFERTA DE COMPRA: NORMAS QUE REGULAN EL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA

pública, o quien haga sus veces, procederá a solicitar dicho trámite ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente comparará la información contenida en los títulos registrados con la que tiene incorporada en sus bases de datos, disponiendo y practicando una inspección técnica para determinar su concordancia. Si la información de los títulos registrados coincide en un todo con la de sus bases de datos, procederá a expedir la certificación de cabida y/o linderos.

Si la información de catastro no coincide con la de los títulos registrados, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente convocará a los titulares de derechos de dominio y demás interesados, directamente o a través de un medio de comunicación idóneo, para buscar un acuerdo a partir de una propuesta que sobre cabida y/o linderos el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o quien haga sus veces realice. Si se llega a un acuerdo, se expedirá la certificación de cabida y/o linderos; en caso contrario, se agotarán las instancias judiciales a que haya lugar por parte de los titulares de derecho de dominio.

El término para tramitar y expedir la certificación de cabida y/o linderos es de dos (2) meses improrrogables contados a partir de la recepción de la solicitud, cuando la información de los títulos registrados coincida plenamente con la del catastro. Si no coincide y se necesita convocar a los titulares de dominio y demás interesados, el término para agotar el trámite será de cuatro (4) meses, que se contabilizarán desde la recepción de la solicitud.

Una vez se expida la certificación de cabida y/o linderos, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente dará traslado a la entidad u organismo encargado del registro de instrumentos públicos de la respectiva jurisdicción, dentro de los 5 días siguientes, con el fin de que proceda a hacer las anotaciones del caso. La anotación en el registro deberá realizarse dentro de los 10 días calendario a partir del recibo de la certificación.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) establecerá el procedimiento para desarrollar el trámite de cabida y/o linderos aquí señalado, en un término no mayor a tres (3) meses, contados a partir de la vigencia de la presente ley.

PARAGRAFO 1o. La Entidad solicitante, o quien haga sus veces, asumirá los costos que demande la atención del trámite a que se refiere el presente artículo, de conformidad con las tarifas fijadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o autoridad catastral correspondiente.

PARAGRAFO 2o. El trámite justificado en el presente trámite de actualización de cabida y/o linderos o su inscripción en el registro se causal de sanción disciplinaria, que se puede imponer de oficio o por queja del interesado, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda corresponder al funcionario.

ARTICULO 27. PERMISO DE INTERVENCIÓN VOLUNTARIO. «Artículo modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:» Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula el poseedor regular o los herederos de los predios del bien, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será invocable una vez se pacte.

Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte. Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no sufrirán afectación o deterioro alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

PARAGRAFO. En el proceso administrativo, en caso de no haberse pactado el permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecución del acto administrativo que la dispuso, la entidad interesada solicitará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de desalojo, que deberá realizarse con el concurso de esta última y con el acompañamiento de la Defensoría del Pueblo y/o el personal municipal quien deberá garantizar la protección de los Derechos Humanos, dentro de un término perentorio de cinco (5) días, de la diligencia, se levantará un acta y en ella no procederá oposición alguna.

ARTICULO 28. ENTREGA ANTICIPADA POR ORDEN JUDICIAL. «Artículo modificado por el artículo 5 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:» Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio e improrrogable de diez (10) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 329 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.

Si los bienes hubieran sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o demandas litigadas, para efectos de ordenar la entrega anticipada, no serán oponibles estas limitaciones. En todo caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial. Los sumarios 4 y 11 de artículo 329 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, entrarán a regir a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad con las precisiones que se disponen en la presente ley.

ARTICULO 29. ENTREGA ANTICIPADA DE BIENES EN PROCESO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO, BALDÍOS Y BAJO ADMINISTRACIÓN DE CISA. Los bienes inmuebles necesarios para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte, que se encuentren bajo la administración de CISA o quien haga sus veces, en proceso de extinción de dominio, en proceso de clasificación o inmuebles baldíos, podrán ser expropiados o adjudicados, según sea procedente, por y a la entidad estatal responsable del proyecto y esta podrá solicitar a la entidad competente la entrega anticipada, una vez se haya efectuado el depósito del valor del inmueble, cuando a ello haya lugar.

La solicitud de entrega anticipada solo podrá realizarse cuando el proyecto de infraestructura de transporte se encuentre en etapa de construcción. La entidad competente tendrá un plazo máximo de 30 días calendario para hacer entrega material del inmueble requerido. En el caso que el dominio sobre el bien inmueble no se asinga como resultado del proceso o en el proceso de clasificación se establezca un titular privado, el valor del depósito se le entregará al propietario del inmueble.

ARTICULO 30. Pagado el valor del inmueble objeto de expropiación de conformidad con el avalúo, no procederá la judicialidad para los procesos de expropiación, servidumbre o adquisición de predios para obras de infraestructura de transporte.

ARTICULO 31. EJECUTORIO DEL ACTO EXPROPIATORIO. El acto administrativo por medio del cual la entidad declara la expropiación administrativa del inmueble u ordena el inicio de los trámites para la expropiación judicial, será de aplicación inmediata y gozará de fuerza ejecutiva y ejecutiva.

Contra el acto administrativo que decida la expropiación solo procede el recurso de reposición el cual se concederá en el efecto devolutivo.

ARTICULO 32. CESIÓN VOLUNTARIA A TÍTULO GRATUITO DE FRANJAS DE TERRENO. «Título del artículo corregido por el artículo 1 del Decreto 3049 de 2013» Los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura podrán ceder de manera voluntaria y a título gratuito por favor del ente adquirente los inmuebles de su propiedad sin que prevalezca la regla que prohíba la oferta formal de compra. La cesión a que se refiere este artículo no generará gastos de notariado y registro.

ARTICULO 33. ADQUISICIÓN DE ÁREAS REMANENTES NO DESARROLLABLES. En los procesos de adquisición predial para proyectos de infraestructura de transporte, las Entidades Estatales podrán adquirir de los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura, áreas superiores a las necesarias para dicha ejecución, en aquellos casos en que se establezca que tales áreas no son desarrollables para ningún tipo de actividad por no cumplir con los parámetros legales, esquemas o planes básicos de ordenamiento territorial o por tratarse de zonas críticas o de riesgo ambiental o social.

ARTICULO 34. AVALÚOS COMERCIALES. Cuando el avalúo comercial de los inmuebles requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura de transporte supere en un 50% el valor del avalúo catastral, el avalúo comercial podrá ser utilizado como criterio para actualizar el avalúo catastral de los inmuebles que fueron desengajados como consecuencia del proceso de enajenación voluntaria o expropiación judicial o administrativa.

Para este efecto, el ente estatal una vez perfeccionado el proceso de adquisición predial a favor del Estado, procederá a remitir al organismo catastral o quien haga sus veces y a la autoridad tributaria, el informe del valor pagado por metro cuadrado, hectárea o fracción del inmueble adquirido.

La entidad territorial podrá decidir si el avalúo catastral debe ser actualizado, y el incremento correspondiente.

ARTICULO 35. PREDIOS ADQUIRIDOS PARA COMPENSACIÓN AMBIENTAL. Los predios que las Entidades Estatales deban adquirir en cumplimiento de obligaciones ambientales establecidas en la Licencia Ambiental para compensación, deberán ser cedidos a título gratuito, para ser incorporados como bien de uso público en el respectivo plan, esquema o plan básico de ordenamiento territorial de la jurisdicción donde se encuentre, a la entidad que delimite la autoridad ambiental competente, de conformidad con la medida de compensación propuesta por el solicitante.

La propiedad y administración de dichos bienes deberá ser recibida por las autoridades municipales o las autoridades ambientales respectivas, de acuerdo con sus competencias y la destinación de los mismos.

ARTICULO 36. CESIÓN DE INMUEBLES ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS. «Título del artículo corregido por el artículo 2 del Decreto 3049 de 2013» Los predios de propiedad de entidades públicas que se requieran para el desarrollo de proyectos de infraestructura deberán ser cedidos a la entidad responsable del proyecto, a título oneroso o como aporte de la respectiva entidad propietaria al proyecto de infraestructura de transporte.

Para efectos de determinar el valor del inmueble, la entidad cesionaria deberá contratar un avalúo con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que cumple sus funciones o con peritos privados inscritos en las listas de peritos públicos o asociaciones legalmente constituidas.

El avalúo que dichas entidades o personas establezcan tendrá carácter obligatorio para las partes.

La cesión implicará la afectación del bien como bien de uso público.

En todo caso, la entrega anticipada del inmueble deberá realizarse una vez lo solicite la entidad responsable del proyecto de infraestructura de transporte.

ARTICULO 37. «Artículo modificado por el artículo 5 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:» El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será el valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en listas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del precio será condicionado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.

El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda. Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del avalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área de influencia para que proceda a suspender los trámites de avalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptado por la Ley 1673 de 2013.

ARTICULO 38. Durante la etapa de construcción de los proyectos de infraestructura de transporte y con el fin de facilitar su ejecución la Nación a través de los jefes de las entidades de dicho orden y las entidades territoriales, a través de los Gobernadores y Alcaldes, según la infraestructura a su cargo, tienen facultades para imponer servidumbres, mediante acto administrativo.

El Ministerio de Transporte impondrá tales servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los departamentos, cuando se afecten predios que se encuentren ubicados en más de uno de ellos. Asimismo, el Gobernador del departamento impondrá servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los municipios cuando se afecten predios que se encuentren ubicados en más de un municipio.

En los proyectos a cargo de la Nación, esta podrá imponer servidumbres en todo el Territorio Nacional.

Para efectos del lo previsto en este artículo, se deberá agotar una etapa de negociación directa en un plazo máximo de treinta (30) días calendario. En caso de no lograrse acuerdo se procederá a la imposición de servidumbre por vía administrativa. El Gobierno Nacional expedirá la reglamentación correspondiente con el fin de definir los términos en que se deberán suscribir estas etapas.

PARAGRAFO 1o. El Ministro de Transporte podrá delegar esta facultad.

PARAGRAFO 2o. Lo dispuesto en este artículo será aplicable a la gestión predial necesaria para la ejecución de proyectos de infraestructura de servicios públicos, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 56 de 1981.

Decreto 737 de 10 de abril de 2014 Por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social de que trata el artículo 21 de la Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013.

Artículo 1º. Objeto. El presente Decreto fija las condiciones y requisitos para la aplicación del saneamiento automático de bienes inmuebles que por motivos de utilidad pública e interés social, sean necesarios para proyectos de infraestructura de transporte con o sin antecedentes registrales.

Artículo 2º. Competencia. La entidad pública que haya destinado, pretendo adquirir o haya adquirido inmuebles para proyectos de infraestructura de transporte es la competente para invocar el saneamiento automático.

Artículo 3º. Concepto y Procedencia. La adquisición de inmuebles para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte por los motivos de utilidad pública e interés social consignados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, sin perjuicio de la entidad pública adquirente.

En tal sentido, de conformidad con los artículos 21 y 22 de la Ley 1682 de 2013, el saneamiento automático podrá invocarse cuando la entidad pública adquirente, durante el proceso de adquisición predial o al término del mismo, no haya podido consolidar el derecho real de dominio a su favor por existir circunstancias que le hayan impedido hacerlo, como por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor, la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impiden el uso, goce y disposición plena del predio para los proyectos de infraestructura de transporte.

Sin perjuicio de la historia jurídica del bien, el saneamiento automático constituye un rompimiento del trazo sucesivo cuando se adquiera la totalidad o parte del predio.

Artículo 4º. Oponibilidad. Con el propósito de asegurar la oponibilidad, la entidad pública que pretenda adelantar el saneamiento automático deberá afianzar a la Oficina de Registro Público competente para que inscriba en la columna 9 OTROS del folio de matrícula inmobiliaria del predio, la intención del Estado de adelantar en relación con este, dicho saneamiento.

Adicionalmente, la entidad pública comunicará de manera directa a quienes posean derechos reales o personales inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria y ordenará la publicación del oficio en un medio de comunicación de amplia difusión en el lugar de ubicación del inmueble. Sin perjuicio del saneamiento automático ordenado por ministerio de ley, las personas que consideren tener un derecho sobre el inmueble podrán solicitar administrativa o judicialmente su reconocimiento pecuniario.

Artículo 5º. Estudio Previo para el Saneamiento Automático. Para el saneamiento automático la entidad interesada debe efectuar un estudio del predio. Para tal efecto, además de dar cumplimiento a lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, considerará, entre otros, algunos de los siguientes documentos:

1. Un estudio de títulos del predio por sanear, que deberá incluir la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones, medidas cautelares o cualquier otra circunstancia que afecte o impida el ejercicio pleno del derecho de propiedad.

2. Certificado de libertad y tradición actualizado.

3. Avalúo practicado con fundamento en la normatividad vigente para la adquisición de inmuebles requeridos para desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte.

4. Levantamiento topográfico.

Artículo 6º. Declaratoria de Saneamiento por Ministerio de la Ley. El saneamiento automático respecto de inmuebles utilizados o por utilizar por la entidad pública en proyectos de infraestructura de transporte, que carezcan de título translativo de dominio y de identidad registral, se declarará mediante acto administrativo motivado en el que se expresarán las razones de utilidad pública e interés social que fundamentan la declaración. Dicho acto será título suficiente para la apertura de folio de matrícula inmobiliaria por la Oficina de Registro competente y servirá como prueba del derecho real de dominio a favor del Estado.

Parágrafo. Para el caso de los bienes baldíos a cargo del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER) la entidad pública que tenga a su cargo el proyecto de infraestructura de transporte debe solicitar su adjudicación al citado Instituto de conformidad con lo señalado en la Ley 160 de 1954 y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

Artículo 7º. Acto de Saneamiento de Bienes con Identidad Registral. En el acto administrativo o en la escritura pública en que se invoque el saneamiento automático se dispondrá, cuando ello corresponda, la cancelación o la liberación parcial de las limitaciones, las afectaciones, los gravámenes o las medidas cautelares que aparezcan inscritas en el folio de matrícula del predio.

Parágrafo. Teniendo en cuenta que de acuerdo con el artículo 3º del presente Decreto, el saneamiento automático constituye un rompimiento del trazo sucesivo, el Registrador, cuando lo requiera sea una porción de terreno o servidumbre, dispondrá la apertura de un nuevo folio de matrícula sin anotaciones relativas a medidas cautelares, limitaciones, afectaciones o gravámenes y dejará constancia de la respectiva liberación en el folio matriz.

Artículo 8º. Actualización Catastral. La autoridad catastral deberá actualizar la información catastral de los predios que abraza la nueva ficha predial si el precio carece de identidad catastral, en un término no mayor a tres (3) meses.

Artículo 9º. Vigencia. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su promulgación.

VICEPRESIDENCIA

MINTRANSPORTE

ANI

Agencia Nacional de Infraestructura

SIGUADO SUPLENTE

TODOS POR UN
NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

Servicio de Registro Público
08 NOV 2021
057860
NOROCIDENTE
EXPEDIENTE SPJ

pública, o quien haga sus veces, procederá a solicitar dicho trámite ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente comparará la información contenida en los títulos registrados con la que tiene incorporada en sus bases de datos, disponiendo y practicando una inspección técnica para determinar su coincidencia. Si la información de los títulos registrados coincide en un todo con la de sus bases de datos, procederá a expedir la certificación de cabida y/o lindes.

Si la información de los títulos no coincide con la de los títulos registrados, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente convocará a los titulares de derechos de dominio y demás interesados, d'oficio o a través de un medio de comunicación, para hacer un acuerdo a partir de una propuesta que sobre cabida y/o lindes el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o quien haga sus veces realice. Si se llega a un acuerdo, se expedirá la certificación de cabida y/o lindes, en caso contrario, se aglotarán las instancias judiciales a que haya lugar por parte de los titulares de derecho de dominio.

El término para tramitar y expedir la certificación de cabida y/o lindes es de dos (2) meses improrrogables contados a partir de la recepción de la solicitud, cuando la información de los títulos registrados coincide plenamente con la de los títulos. Si no coincide y es necesario convocar a los titulares de dominio y demás interesados, el término para agotar el trámite será de cuatro (4) meses, que se contabilizarán desde la recepción de la solicitud.

Una vez se expide la certificación de cabida y/o lindes, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente dará traslado a la entidad u organismo encargado del registro de instrumentos públicos de la respectiva jurisdicción, dentro de los 5 días siguientes, con el fin de que proceda a hacer las anotaciones del caso. La anotación en el registro deberá realizarse dentro de los 10 días calendario a partir del recibo de la certificación.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) establecerá el procedimiento para desamblar el trámite de cabida y/o lindes aquí señalado, en un término no mayor a tres (3) meses, contados a partir de la vigencia de la presente ley.

PARÁGRAFO 1o. La Entidad solicitante, o quien haga sus veces, asumirá los costos que demande la atención del trámite a que se refiere el presente artículo, de conformidad con las tarifas fijadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o autoridad catastral correspondiente.

PARÁGRAFO 2o. El retardado injustificado en el presente trámite de actualización de cabida y/o lindes o su inscripción en el registro es causal de sanción disciplinaria, que se puede imponer de oficio o por queja del interesado, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda corresponder al funcionario.

ARTÍCULO 27. PERMISO DE INTERVENCIÓN VOLUNTARIA. «Artículo modificado por el artículo 11 de la Ley 1682 de 2018. El nuevo texto es el siguiente» Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula el poseedor regular o los herederos determinados del bien, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte.

Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte. Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

PARÁGRAFO. En el proceso administrativo, en caso de no haberse pactado el permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecución del acto administrativo que lo dispuso, la entidad interesada solicitará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de desalojo, que deberá realizarse con el concurso de esta última y con el acompañamiento de la Defensoría del Pueblo y/o el personal municipal quien deberá garantizar la protección de los Derechos Humanos, dentro de un término perentorio de cinco (5) días, de la diligencia, se levantará un acta y en ella no procederá oposición alguna.

ARTÍCULO 28. ENTREGA ANTICIPADA POR ORDEN JUDICIAL. «Artículo modificado por el artículo 3 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente» Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles decaídos a utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio e improrrogable de diez (10) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 392 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.

Si los bienes hubieran sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o demandas registradas, para efectos de ordenar la entrega anticipada, no serán oponibles estas limitaciones. En todo caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial.

Los numerales 4 y 11 de artículo 392 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, enuncian a regir a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad con las prescripciones que se disponen en la presente ley.

ARTÍCULO 29. ENTREGA ANTICIPADA DE BIENES EN PROCESO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO, BALDÍOS Y BAJO ADMINISTRACIÓN DE CISA. Los bienes inmuebles necesarios para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte, que se encuentren bajo la administración de CISA o quien haga sus veces, en proceso de extinción de dominio, en proceso de clasificación o inmuebles baldíos, podrán ser expropiados o adquiridos, según sea procedente, por y a la entidad estatal responsable del proyecto y esta podrá solicitar a la entidad competente la entrega anticipada, una vez se haya efectuado el depósito del valor del inmueble, cuando a ella haya lugar.

La solicitud de entrega anticipada solo podrá realizarse cuando el proyecto de infraestructura de transporte se encuentre en etapa de construcción. La entidad competente tendrá un plazo máximo de 30 días calendario para hacer entrega material del inmueble requerido.

En el caso que el dominio sobre el bien inmueble no se extinga como resultado del proceso o en el proceso de clasificación se establezca un titular privado, el valor del depósito se lo entregará al propietario del inmueble.

ARTÍCULO 30. Pago del valor del inmueble objeto de expropiación de conformidad con el avalúo. no procederá la prejudicialidad para los procesos de expropiación, servidumbre o adquisición de predios para obras de infraestructura de transporte.

ARTÍCULO 31. EJECUCIÓN DEL ACTO EXPROPIATORIO. El acto administrativo por medio del cual la entidad decide la expropiación administrativa del inmueble u ordena el inicio de los trámites para la expropiación judicial, será de aplicación inmediata y gozará de fuerza ejecutiva y ejecutiva.

Contra el acto administrativo que decida la expropiación solo procede el recurso de reposición el cual se concederá en el efecto devolutivo.

ARTÍCULO 32. CESIÓN VOLUNTARIA A TÍTULO GRATUITO DE FRANJAS DE TERRENO. «Título del artículo corregido por el artículo 1 del Decreto 3049 de 2013» Los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura podrán ceder de manera voluntaria y a título gratuito en favor del ente adjudicatario los inmuebles de su propiedad sin que previamente tenga que mediar oferta formal de compra. La cesión a que se refiere este artículo no generará gastos de notariado y registro.

ARTÍCULO 33. ADQUISICIÓN DE ÁREAS REMANENTES NO DESARROLLABLES. En los procesos de adquisición predial para proyectos de infraestructura de transporte, las Entidades Estatales podrán adquirir de los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura, áreas superiores a las necesarias para dicha ejecución, en aquellos casos en que se establezca que tales áreas no son desarrollables para ningún tipo de actividad por no cumplir con los parámetros legales, esquemas o planes básicos de ordenamiento territorial o por tratarse de zonas críticas o de riesgo ambiental o social.

ARTÍCULO 34. AVALÚOS COMERCIALES. Cuando el avalúo comercial de los inmuebles requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura de transporte supere en un 50% el valor del avalúo catastral, el avalúo comercial podrá ser utilizado como criterio para actualizar el avalúo catastral de los inmuebles que fueron desenglobados como consecuencia del proceso de enajenación voluntaria o expropiación judicial o administrativa.

Para este efecto, el ente estatal una vez perfeccionado el proceso de adquisición predial a favor del Estado, procederá a remitir al organismo catastral o quien haga sus veces y a la autoridad tributaria, el informe del valor pagado por metro cuadrado, hectárea o fanega del inmueble adquirido.

La entidad territorial podrá decidir si el avalúo catastral debe ser actualizado, y el incremento correspondiente.

ARTÍCULO 35. PREDIOS ADQUIRIDOS PARA COMPENSACIÓN AMBIENTAL. Los predios que las Entidades Estatales deban adquirir en cumplimiento de obligaciones ambientales establecidas en la Licencia Ambiental para compensación, deberán ser cedidos a título gratuito, para ser incorporados como bien de uso público en el respectivo plan, esquema o plan básico de ordenamiento territorial de la jurisdicción donde se encuentran, a la entidad que determine la autoridad ambiental competente, de conformidad con la medida de compensación propuesta por el solicitante.

La propiedad y administración de dichos bienes deberá ser recibida por las autoridades municipales o las autoridades ambientales respectivas, de acuerdo con sus competencias y la destinación de los mismos.

ARTÍCULO 36. CESIÓN DE INMUEBLES ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS. «Título del artículo corregido por el artículo 2 del Decreto 3049 de 2013» Los predios de propiedad de entidades públicas que se requieran para el desarrollo de proyectos de infraestructura deberán ser cedidos a la entidad responsable del proyecto, a título oneroso o como aporte de la respectiva entidad propietaria al proyecto de infraestructura de transporte.

Para efectos de determinar el valor del inmueble, la entidad cedente deberá contratar un avalúo con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que cumpla sus funciones o con peritos privados inscritos en las listas de propiedad raíz o asociaciones legalmente constituidas.

El avalúo que dichas entidades o personas establezcan tendrá carácter obligatorio para las partes.

La cesión implicará la afectación del bien como bien de uso público.

En todo caso, la entrega anticipada del inmueble deberá realizarse una vez lo solicite la entidad responsable del proyecto de infraestructura de transporte.

ARTÍCULO 37. «Artículo modificado por el artículo 3 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente» El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en listas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distal vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenda el daño antejudicial y el lucro cesante.

El daño antejudicial incluye el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de ses (6) meses.

En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.

«finco CONDICIONALMENTE EXIGIBLE» En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.

El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda.

Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del autoavalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área de influencia para que proceda a suspender los trámites de autoavalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo prescrito por la Ley 1563 de 2013.

ARTÍCULO 38. Durante la etapa de construcción de los proyectos de infraestructura de transporte y con el fin de facilitar su ejecución la Nación a través de las jefes de las entidades de dicha orden y las autoridades territoriales, a través de los Gobernadores y Alcaldes, según la infraestructura a su cargo, tienen facultades para imponer servidumbres, mediante acto administrativo.

El Ministerio de Transportes impondrá tales servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los departamentos, cuando se afecten predios que se encuentren ubicados en más de uno de ellos. Asimismo, el Gobernador del departamento impondrá servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los municipios cuando se afecten predios que se encuentren ubicados en más de un municipio.

En los proyectos a cargo de la Nación, esta podrá imponer servidumbres en todo el territorio Nacional.

Para efectos de lo previsto en este artículo, se deberá agotar una etapa de negociación directa en un plazo máximo de treinta (30) días calendario. En caso de no llegarse a acuerdo se procederá a la imposición de servidumbre por vía administrativa. El Gobierno Nacional expedirá la reglamentación correspondiente con el fin de definir los términos en que se deberán sufrir estas etapas.

PARÁGRAFO 1o. El Ministro de Transportes podrá delegar esta facultad.

PARÁGRAFO 2o. Lo dispuesto en este artículo será aplicable a la gestión predial necesaria para la ejecución de proyectos de infraestructura de servicios públicos, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 58 de 1981.

Decreto 137 de 10 de abril de 2014 Por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social de que trata el artículo 21 de la Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013.

Artículo 1º. Objeto. El presente Decreto fija las condiciones y requisitos para la aplicación del saneamiento automático de bienes inmuebles que por motivos de utilidad pública e interés social, sean necesarios para proyectos de infraestructura de transporte con o sin antecedente registral.

Artículo 2º. Competencia. La entidad pública que haya destinado, pretenda adquirir o haya adquirido inmuebles para proyectos de infraestructura de transporte es la competente para invocar el saneamiento automático.

Artículo 3º. Concepto y Precedencia. La adquisición de inmuebles para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su filiación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, d'oficio o a la entidad pública adjudicataria.

En tal sentido, de conformidad con los artículos 21 y 22 de la Ley 1682 de 2013, el saneamiento automático podrá invocarse cuando la entidad pública adjudicataria, durante el proceso de adquisición predial o al término del mismo, no haya podido consolidar el derecho real de dominio a su favor por existir circunstancias que lo hayan impedido hacerlo, como por ejemplo, la titularidad impropia del dominio por el vendedor, la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del predio para los proyectos de infraestructura de transporte.

Sin perjuicio de la historia jurídica del bien, el saneamiento automático constituye un cumplimiento del trámite sucesivo cuando se adquiere la totalidad o parte del predio.

Artículo 4º. Oponibilidad. Con el propósito de asegurar la oponibilidad, la entidad pública que pretenda adelantar el saneamiento automático oficiará a la Oficina de Registro Público competente para que inscriba en la columna 09 OTROS del folio de matrícula inmobiliaria del predio, la intención del Estado de adelantar en relación con este, dicho saneamiento.

Adicionalmente, la entidad pública comunicará de manera directa a quienes posean derechos reales o personales inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria y ordenará la publicación del folio en un medio de comunicación de amplia difusión en el lugar de ubicación del inmueble. Sin perjuicio del saneamiento automático ordenado por ministerio de la ley, las personas que consideren tener un derecho sobre el inmueble podrán solicitar administrativa o judicialmente su reconocimiento pecuniario.

Artículo 5º. Estudio Previo para el Saneamiento Automático. Para el saneamiento automático la entidad interesada debe efectuar un estudio del predio. Para tal efecto, además de dar cumplimiento a lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, considerará, entre otros, algunos de los siguientes documentos:

1. Un estudio de títulos del predio por sanear, que deberá incluir la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones, medidas cautelares o cualquier otra circunstancia que afecte o impida el ejercicio pleno del derecho de propiedad.
2. Certificado de libertad y tradición actualizado.
3. Avalúo practicado con fundamento en la normatividad vigente para la adquisición de inmuebles requeridos para desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte.
4. Levantamiento topográfico.

Artículo 6º. Declaratoria de Saneamiento por Ministerio de la Ley. El saneamiento automático respecto de inmuebles utilizados o por utilizar por la entidad pública en proyectos de infraestructura de transporte, que carezcan de folio traslado de dominio y de identidad registral, se declarará mediante acto administrativo motivado en el que se expresarán las razones de utilidad pública e interés social que fundamentan la declaración. Dicho acto será título suficiente para la apertura de folio de matrícula inmobiliaria por la Oficina de Registro competente y servirá como prueba del derecho real de dominio a favor del Estado.

Parágrafo. Para el caso de los bienes baldíos a cargo del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER) la entidad pública que tenga a su cargo el proyecto de infraestructura de transporte debe solicitar su adjudicación al citado Instituto de conformidad con lo señalado en la Ley 160 de 1994 y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.

Artículo 7º. Acto de Saneamiento de Bienes con Identidad Registral. En el acto administrativo o en la escritura pública en que se invoca el saneamiento automático se dispondrá, cuando ello corresponda, la cancelación o la liberación parcial de las limitaciones, las afectaciones, los gravámenes o las medidas cautelares que aparezcan inscritas en el folio de matrícula del predio.

Parágrafo. Teniendo en cuenta que de acuerdo con el artículo 3º del presente Decreto, el saneamiento automático constituye un cumplimiento del trámite sucesivo, el Registrador, cuando lo requerido sea una porción de terreno segregado de otro de mayor extensión, dispondrá la apertura de un nuevo folio de matrícula sin anotaciones relativas a medidas cautelares, limitaciones, afectaciones y gravámenes y demás constancia de la respectiva liberación en el folio matriz.

Artículo 8º. Actualización Catastral. La autoridad catastral deberá actualizar la información existente en sus bases de datos o abrir la nueva ficha predial si el predio carece de identidad catastral, en un término no mayor de dos (2) meses.

Artículo 9º. Vigencia. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

Si los bienes fueren materia de embargo, secuestro o inscripción, el precio se remitirá a la autoridad que decretó tales medidas; y si estuvieren sujetos a condición resolutoria, el precio se entregará al interesado a título de secuestro, que subsistirá hasta el día en que la condición resulte feliz, siempre que garantice su devolución en caso de que aquella se cumpla.

13. Cuando se hubiere efectuado entrega anticipada del bien y el superior revocare la sentencia que decretó la expropiación, ordenará que el inferior, si fuere posible, ponga de nuevo al demandado en posesión o tenencia de los bienes, y condenará al demandante a pagarle los perjuicios causados, incluido el valor de las obras necesarias para restituir las cosas al estado que tenían en el momento de la entrega.

Los perjuicios se liquidarán en la forma indicada en el artículo 283 y se pagarán con la suma consignada. Concluido el trámite de la liquidación se entregará al demandante el saldo que quedare en su favor.

La sentencia que deniegue la expropiación es apelable en el efecto suspensivo, la que la decreta, en el devolutivo.

Parágrafo. Para efectos de calcular el valor de la indemnización por lucro cesante, cuando se trate de inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos proveniente del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejen de percibir, hasta por un periodo máximo de ses meses¹⁹.

LEY 1682 DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2013. Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias. TÍTULO IV. Gestión y Adquisición Prediales, Gestión Ambiental, Activos y Redes de Servicios Públicos, de TIC y de la Industria del Petróleo, entre otros y Premios Mineros y Servicios. Capítulo 1. Gestión y Adquisición Predial. Modificada por la Ley 1882 de 2018, "por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la contratación pública en Colombia, la ley de infraestructura y se dictan otras disposiciones", publicada en el Diario Oficial No. 50.477 de 15 de enero de 2018.

ARTÍCULO 10. Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política.

ARTÍCULO 20. «Artículo modificado por el artículo 2 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:» La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantarse la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 5a de 1958 y 353 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 81 de 1989, 358 de 1997 y 1564 de 2012. En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.

PARÁGRAFO 1o. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a lo señalado en las reglas especiales de la Ley 1ª de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan de manera expresa.

PARÁGRAFO 2o. Debo garantizarse el debido proceso en la adquisición de predios necesarios para el desarrollo o ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte, en consecuencia, las entidades públicas o los particulares que actúen como sus representantes, deberán ceñirse a los procedimientos establecidos en la ley, respetando en todos los casos el derecho de contradicción.

ARTÍCULO 21. SANEAMIENTOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA. «Aperte tachado INDECOPIBIL» La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surtan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que, por cualquier causa, puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, diferentes a la entidad pública adquirente.

El saneamiento automático de que trata el presente artículo será aplicable a los inmuebles adquiridos para proyectos de infraestructura de transporte, incluso antes de la vigencia de la Ley 9ª de 1959, de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional en un plazo no mayor de ciento veinte (120) días calendario.

PARÁGRAFO 1o. El saneamiento automático será invocado por la entidad adquirente en el título de tradición del dominio y será objeto de registro en el folio de matrícula correspondiente.

PARÁGRAFO 2o. La entidad pública que decida emplear el mecanismo de saneamiento automático deberá verificar si el inmueble a adquirir se encuentra inscrito en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente creado por la Ley 1448 de 2011, a cargo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, si existe en curso proceso judicial de restitución, así como si existen medidas de protección inscritas por la ley Individual o colectiva a favor del propietario que no hayan sido levantadas, en virtud de lo previsto al efecto por la Ley 357 de 1959 y el Decreto número 2007 de 2001. En estos casos se entenderá que los propietarios carecen de la capacidad para enajenarse voluntariamente.

En los casos en que solo se encuentren solicitudes de restitución o inscripción en el Registro de Tierras Despojadas o Abandonadas procederá adelantarse la expropiación y se pondrá a disposición del juez de conocimiento de estos procesos el valor de los predios en depósito judicial, para que una vez se inicie el proceso de restitución este ponga al correspondiente depósito a órdenes del juez de restitución.

La inclusión del predio en los proyectos vitales aprobados por el Gobierno Nacional se entenderá en los términos del artículo 72 de la Ley 1448 de 2011 como una imposibilidad jurídica para la restitución que impedirá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas compensar a las víctimas con un predio de similares condiciones, en el orden y lineamientos establecidos en el artículo 58 de la Ley 1448 de 2011 y sus decretos reglamentarios. Sin embargo, en estos casos, el pago de la compensación se realizará con cargo a los recursos que se consignen en el depósito judicial efectuado por la entidad propietaria con cargo al proyecto, en virtud del proceso de expropiación.

En caso de que esté en trámite el proceso de restitución, se invocará el proceso de expropiación, pero se esperarán las resoluciones del proceso de restitución para delimitar a quién se consigna el valor del predio. En caso de que proceda la restitución, el valor consignado se transferirá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas para que compense las víctimas cuyo bien es jurídicamente imposible de restituir, en los términos previstos en el artículo 58 de la Ley 1448 de 2011 y sus normas reglamentarias.

El saneamiento automático no constituirá las medidas de protección inscritas en el Registro Único de Tierras Despojadas con fines publicitarios a favor de los poseedores, sin embargo, la prueba se considerará constituida para los respectivos efectos en eventuales procesos de restitución que se adelanten en el futuro sobre el bien.

Si el objeto de la expropiación fuera la adquisición parcial de un inmueble determinado, sujeto a los casos previstos en el presente parágrafo, en el folio de Matrícula Inmobiliaria de la parte restante que no sea objeto de adquisición, deberán mantenerse las medidas de protección inscritas. Además, teniendo en cuenta que no quedan afectos a los proyectos, procederá la restitución, siempre que se den los elementos y requisitos exigidos en la Ley 1448 de 2011.

Cumplido el procedimiento especial para la adquisición de predios vinculados a la restitución de tierras o con medidas de protección, procederá el saneamiento por motivos de utilidad pública.

No obstante lo anterior, la entrega anticipada de los predios la podrá solicitar la entidad responsable del proyecto de infraestructura ante el juez de conocimiento del proceso de expropiación. En cualquier caso, el juez de expropiación o el juez de conocimiento, durante la diligencia de entrega, deberá informar que se ha hecho la consignación del valor del predio a órdenes del juzgado de restitución.

PARÁGRAFO 3o. En todo caso ningún saneamiento automático implicará el levantamiento de servidumbres de utilidad pública frente a redes y activos, ni el desconocimiento de los derechos inmobiliarios que hayan sido previamente adquiridos para el establecimiento de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y actividades complementarias, Tecnológicas de la Información y las Comunicaciones y la Industria del Petróleo.

ARTÍCULO 22. LIMITACIONES, AFECTACIONES, GRAVAMENES AL DOMINIO, MEDIDAS CAUTELARES, IMPUESTOS, SERVICIOS PÚBLICOS Y CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. «Artículo modificado por el artículo 8 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:» En el proceso de adquisición de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal o el titular inscrito en el folio de matrícula o el respectivo poseedor regular inscrito y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad Estatal, con cargo al valor del proyecto, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de contar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizará directamente el titular. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

La entidad adquirente expedirá un oficio con destino al Registrador de Instrumentos Públicos respectivo o a la autoridad competente, en el cual se solicite levantar la limitación, la afectación, gravamen o medida cautelar, evidenciando el pago y/o pago y salvo correspondiente, cuando a ello haya lugar. El Registrador deberá dar trámite a la solicitud en un término perentorio de 15 días hábiles. Una vez realizada la respectiva anotación en el registro, el Registrador deberá dar aviso mediante oficio al notario correspondiente para que ome en la escritura pública respectiva del inmueble.

Las medidas cautelares al dominio cuya inscripción se encuentre caducada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1578 de 2012, se podrán cancelar con la solicitud que realice la entidad Estatal al Registrador de Instrumentos Públicos.

Cuando se trate de servidumbres de utilidad pública y las redes y activos allí asentados puedan mantenerse, se conservará el registro del gravamen en el folio del inmueble.

PARÁGRAFO. La entidad Estatal con cargo al valor del negocio, podrá descontar la suma total o proporcional que debe pagarse por concepto de gastos de notariado y registro y pagar directamente dicho valor.

ARTÍCULO 23. AVALUADORES Y METODOLOGÍA DE AVALÚO. El avalúo comercial para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte será realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente o las personas naturales y jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lunas de Propiedad Raíz. El avalúo comercial, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares.

Para la adquisición o expropiación de inmuebles requeridos en proyectos de infraestructura de transporte, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) tendrá como función adoptar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que deben aplicarse en la elaboración de los avalúos comerciales y su actualización. Cuando las circunstancias lo indiquen, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) introducirá las modificaciones que resulten necesarias.

Las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos establecidos y/o modificados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) son de obligatorio y estricto cumplimiento para los evaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial en proyectos de infraestructura de transporte.

PARÁGRAFO. El método injustificado en los avalúos realizados es causal de mala conducta sancionable disciplinariamente, sin perjuicio de las demás responsabilidades en que pueda incurrir el evaluador.

PARÁGRAFO 2o. «Parágrafo adicionado por el artículo 18 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:» En las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que adopte el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), en cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, no podrá indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, prerrogativas, autorizaciones que hayan sido levantadas, hechas o concedidas en las fajas o zonas reservadas en los términos del artículo 4o de la Ley 1278 de 2008.

ARTÍCULO 24. REVISIÓN E IMPUGNACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES. Para la adquisición o expropiación de bienes requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte, la entidad solicitante, o quien haga sus veces, del avalúo comercial, podrá pedir la revisión e impugnación dentro de los (5) días siguientes a la fecha de su entrega. La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión.

Se entiende por revisión la solicitud por la cual la entidad solicitante o quien haga sus veces, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien realizó el avalúo comercial, para que reconsidere la valoración y/o precio presentados, a fin de corregirlos, reformarlos o confirmarlos. Corresponde a quien realizó el avalúo comercial pronunciarse sobre la revisión solicitada dentro de los diez (10) días siguientes a su presentación. Una vez decidida la revisión y si hay lugar a tramitar la impugnación, quien haya decidido la revisión enviará el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión.

La impugnación es el procedimiento que se adelanta por la entidad solicitante, o quien haga sus veces, ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), para que este examine el avalúo comercial, a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo. Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) le compete resolver las impugnaciones en todos los casos, para lo cual se señalará funcionalmente dentro de su estructura las instancias a que haya lugar. La decisión tendrá carácter vinculante. El plazo para resolver las impugnaciones será de diez (10) días y se contarán desde el día siguiente a la fecha de presentación de la impugnación.

PARÁGRAFO 1o. En cuanto no sea incompatible con lo previsto en esta ley, se aplicarán para la revisión e impugnación lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo o demás normas que lo modifiquen, derroguen o sustituyan.

PARÁGRAFO 2o. «Parágrafo modificado por el artículo 8 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:» El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación de este. Una vez notificada la oferta, el avalúo quedará en firme para efectos de la enajenación voluntaria.

PARÁGRAFO 3o. La entidad solicitante, o quien haga sus veces, asumirá los costos que demande la atención de las impugnaciones a que se refiere el presente artículo, de conformidad con las tarifas fijadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

PARÁGRAFO 4o. El relator injustificado en la resolución de la revisión o impugnación de los avalúos, es causal de mala conducta sancionable disciplinariamente, sin perjuicio de las demás responsabilidades en que pueda incurrir el evaluador o el servidor público del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), según el caso.

ARTÍCULO 25. NOTIFICACIÓN DE LA OFERTA. «Artículo modificado por el artículo 19 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:» La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los derechos reales que figura registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todos sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes.

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario, poseedor inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, el cual contendrá como mínimo:

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Aclaración de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
3. Identificación precisa del inmueble.
4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.
5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.

Se deberán explicar los plazos, y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso.

Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola. Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a inscribirse la escritura en el oficina de registro de instrumentos públicos del folio correspondiente.

Se entenderá que el propietario o poseedor del predio remanente a la negociación cuando:

- a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.
- b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.
- c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

Si es obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurrieron treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública. Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que se realiza la declaración de utilidad pública e interés social, e inscribe dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad Tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El propietario se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos inmuebles.

PARÁGRAFO. La entidad adjudicataria procederá a expedir directamente la resolución de expropiación sin necesidad de expedir oficio de compra en los siguientes eventos:

1. Cuando se verifique que el titular inscrito del derecho real de dominio falleció y no es poseedor regular inscrito.
2. En el evento en el que alguno de los titulares del derecho real inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de adquisición o el respectivo poseedor regular inscrito se encuentren reportados en alguna de las listas de control de prevención del lavado de activos, financiación del terrorismo.

Una vez expedida la resolución de expropiación, la entidad adjudicataria solicitará la inscripción de la misma en el respectivo folio de libertad y tradición y libertad del inmueble. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de la misma, sin perjuicio de las medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

Surtida la etapa de agotamiento de vía gubernativa, la Entidad adquirente deberá iniciar el procedimiento de expropiación judicial contemplado en el artículo 392 del Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya, para lo cual se cursará oficio de saneamiento automático y el valor que ampa la expropiación se dejará a cargo del juzgado de conocimiento.

PARÁGRAFO 2o. Se dispone un plazo de noventa (90) días siguientes a la suscripción de contrato de compraventa o escritura pública de oferta de compra, para realizar el pago correspondiente, vencido el plazo y no habiendo sido realizado el pago, los titulares de los inmuebles podrán acudir al proceso ejecutivo y se causarán intereses de mora.

ARTÍCULO 26. ACTUALIZACIÓN DE CUBIDA Y LINDEROS. En caso que en el proceso de adquisición de inmuebles necesarios para la realización de proyectos de infraestructura de transporte, se requiera la actualización de linderos y/o linderos, la entidad

¹⁹ Apare entre <> declarado inexecutable por la Corte Constitucional mediante sentencia C-750-15

Contenido

Ley 9 de 11 de enero de 1989 Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. Capítulo III. De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación.	1
Ley 388 de 18 de julio de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.	2
Decreto 1420 de 24 de julio de 1996. Por el cual se reglamentan parcialmente el Artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el Artículo 27 del Decreto-ley 2159 de 1995, los Artículos 58, 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 1988, que hacen referencia al tema de avulsos.	3
Resolución IGAC 620 de 23 de Septiembre de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avulsos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.	4
Ley 1437 de 16 de enero de 2011 Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Capítulo V. Publicaciones, Citaciones, Comunicaciones y Notificaciones.	9
Ley 1564 de 12 de julio de 2012 Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones. Título II. Procesos Declarativos Especiales. Capítulo I. Expropiación.	6
Ley 1682 de 22 de noviembre de 2013. Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias. Título IV. Gestión y Adquisición Predial. Gestión Ambiental. Activos y Redes de Servicios Públicos, de TIC y de la Industria del Petróleo, entre otros y Permisos Menores y Servidumbres. Capítulo 1. Gestión y Adquisición Predial.	10
Decreto 737 de 10 de abril de 2014. Por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social de que trata el artículo 21 de la Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013.	11

Ley 9 de 11 de enero de 1989 Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. Capítulo III. De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación.

Artículo 96. El presente Capítulo tiene como objetivo establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles en desarrollo de los propósitos enunciados en el siguiente artículo de la presente ley. Será susceptible de adquisición o expropiación tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos reales.

Artículo 10. Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara la utilidad pública e interés social la adquisición de inmuebles urbanos y suburbanos para destinarlos a los siguientes fines:

- Ejecución de Planes de Desarrollo y planes de desarrollo simplificados;
- Ejecución de planes de vivienda de interés social;
- Preservación del patrimonio cultural, histórico y el arquitectónico en zonas urbanas y rurales;
- Constitución de zonas de reserva para el desarrollo y crecimiento futuro de las ciudades;
- Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y de los recursos hídricos;
- Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los campos de la salud, educación, turismo, recreación, deporte, ornato y seguridad;
- Ejecución de proyectos de ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento y regulación de servicios públicos;
- Sistemas de transporte masivo de pasajeros, incluidas las estaciones terminales e intermedias del sistema;
- Funcionamiento de las áreas administrativas de las entidades a las cuales se refiere el artículo 11 de la presente ley, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta;
- Ejecución de obras públicas;
- Provisión de espacios públicos urbanos;
- Programas de almacenamiento, procesamiento y distribución de bienes de consumo básico;
- Legalización de títulos urbanísticos de hecho e ilegales;
- Reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inquilinatos;
- Ejecución de proyectos de urbanización o de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de desarrollo y planes de desarrollo simplificados, y
- Ejecución de proyectos de integración o readaptación de tierras.

Parágrafo. Para los efectos de la presente ley, entendiéndose por áreas suburbanas la franja de transición determinada por el concejo, el consejo insidenciar o la junta metropolitana, que rodea las ciudades y que se extiende por las vías de acceso, donde coexisten los modos de vida rural y urbano como una prolongación de la vida urbana en el campo, definida por criterios de densidad y actividad económica de la población.

Artículo 11. La Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar, la expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la presente ley. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta similares a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultados por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de la presente ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos, para el cumplimiento de dichas actividades.

Para los efectos de la presente ley, son entidades públicas las enunciadas en el inciso anterior.

Artículo 12. En aquellas lugares donde exista un Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado, toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en dichos planes. La oferta de planeación o la que cumpla sus funciones, certificará como requisito previo que el uso para el cual se destinará el inmueble objeto de la adquisición o la expropiación se encuentra de conformidad con el uso del suelo fijado en el respectivo Plan.

En aquellos lugares, donde no exista un Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado, corresponderá al alcalde o al Intendente de San Andrés y Providencia certificar que la adquisición o expropiación se encuentra de conformidad con las políticas del uso del suelo del municipio, previo concepto de la oficina de planeación departamental o insidenciar.

Las disposiciones de los dos incisos anteriores no serán aplicables, en forma excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia inminente y cuando tenga por objeto dar solución a los problemas urgentes de los asentamientos humanos de interés social.

Artículo 13. Corresponde al representante legal de la entidad adquiriente, previa las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se dicte la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria o la expropiación. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso-administrativa.

El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquiriente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Los inmuebles así afectados quedarán fuera de comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho.

Artículo 14. Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.

Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13, de la presente ley.

Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquiriente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato. El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición.

Artículo 15. El precio máximo de adquisición será el fijado por el Instituto Agustín Codazzi o por la entidad que cumple sus funciones, de conformidad con el artículo 18 de la presente ley. La forma de pago, en dinero efectivo, títulos-valores, o bienes muebles e inmuebles, será

convendrá entre el propietario y el representante legal de la entidad adquiriente. Las condiciones mínimas de pago del precio serán las previstas en el artículo 23.

Si quedare un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquiriente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo. La existencia de saldo pendiente no dará acción de reposición de contrato, en perjuicio del cobro del saldo por vía ejecutiva.

Facultada a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente ley no constituirá, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria.

Artículo 16. Para los efectos de la presente ley, los representantes legales de las personas incapacadas de celebrar negocios podrán enajenar

directamente a la entidad adquiriente los inmuebles de propiedad de sus representantes, sin necesidad de autorización judicial ni remate en pública subasta, siempre y cuando medie el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, en el caso de los menores y del personero municipal en el caso de los incapacados.

En el caso de las sucesiones que se liquiden ante el juez, éste autorizará la venta siempre que medie el consentimiento del abacax testamentario y en su defecto, del cónyuge sustituto que hubiere otorgado por ganancias, y a falta de los anteriores, de la mayoría simple de los asignatarios reconocidos dentro del proceso. Si entre los herederos y legatarios reconocidos dentro del proceso hubiere menores e incapacados, se requerirá el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar para los primeros y del personero municipal para los segundos. La entidad adquiriente consignará el precio de venta en Certificados de Depósito a Término en el Banco Popular. El precio reembolsará el bien enajenado para todos los efectos sucesorales.

Artículo 17. Si la venta no se pudiere perfeccionar por la falta de algún comprobante fiscal, el notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquiriente descante del precio de venta las sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantías certificadas por el fisco, y se las entregue. El notario las remitirá inmediatamente al fisco correspondiente, el cual las recibirá a título de pago de simple depósito si hubiere una reclamación pendiente.

El notario podrá autorizar la escritura aun si la totalidad del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales.

Artículos 18 y 19. Derogados por Ley 388/97 Art. 138.

Artículo 20. La expropiación, por motivos enunciados en el artículo 10 de la presente ley, procederá:

1. Cuando venciere el término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa y no fuere ampliado oportunamente, sin que se hubieren celebrado dichos contratos. Si es por causa imputable a la entidad adquiriente el propietario no perderá los beneficios de que trata el artículo 15, de la presente ley.
2. Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transferir a la entidad adquiriente el derecho de dominio en los términos pactados.

Cuando el propietario notificado personalmente o por edicto renunciare cualquier intento de negociación o guardare silencio sobre la oferta por un término mayor de quince (15) días hábiles contados desde la notificación personal o la de la declaración de edicto.

Artículo 21. Corresponderá al representante legal de la entidad adquiriente expedir resolución motivada en la cual se ordene la expropiación, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha del agotamiento de la etapa de adquisición directa por enajenación voluntaria directa, o pena de incurrir en multa de cinco (5) meses de prisión. Si no fuere expedida dicha resolución, las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno, y su cancelación se realizará en la forma prevista por el inciso 3º del artículo 25 de la presente ley. El representante legal obtendrá las autorizaciones previas previstas en los estatutos o normas que regulan la entidad que representa. Cuando la expropiación sea ordenada por una entidad territorial o un área metropolitana, no se requerirá la expedición de una ordenanza o acuerdo.

Contra la resolución que ordene la expropiación procederá únicamente el recurso de reposición, el cual deberá interponerse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al de su notificación.

Artículo 22. Transcurrido un mes sin que la entidad expropiante hubiere expedido la resolución por la cual se resuelve el recurso de reposición, éste se entenderá negado, y quedará en firme el acto recurrido. Incurrirá en causal de mala conducta el funcionario que no resuelve el recurso oportunamente. Pasado dicho término no se podrá resolver el recurso interpuesto. El término de caducidad de cuatro (4) meses de la acción de restablecimiento del derecho comenzará a correr a partir del día en el cual quede en firme el acto recurrido.

Contra la resolución que ordene una expropiación en desarrollo de la presente ley procederán las acciones contencioso-administrativas de nulidad y de restablecimiento del derecho ante el Tribunal Administrativo competente, en única instancia. En estas acciones no procederá la suspensión provisional del acto demandado. El Tribunal Administrativo deberá dictar sentencia definitiva dentro del término máximo de ocho (8) meses, contados desde la fecha de la presentación de la demanda. El proceso contencioso-administrativo terminará si transcurrido el término anterior no se hubiere dictado sentencia.

Si la acción intentada fuere la de simple nulidad, ésta deberá interponerse dentro del mismo término de caducidad de la acción de restablecimiento del derecho para que proceda la abstención de que trata el artículo siguiente.

Artículo 23. El proceso civil de expropiación terminará si hubiere sentencia del Tribunal Administrativo favorable al demandante en fecha previa a aquella en la cual quede en firme la sentencia del Juez Civil, quien se abstendrá de dictar sentencia con anterioridad al vencimiento del término establecido en el inciso anterior. En este evento, se procederá a la restitución del bien demandado y a la indemnización de perjuicios en los términos del artículo 459 del Código de Procedimiento Civil.

Si la acción intentada fuere la de simple nulidad, ésta deberá interponerse dentro del mismo término de caducidad de la acción de restablecimiento del derecho para que proceda la abstención de que trata el artículo siguiente.

Si la acción intentada fuere la de simple nulidad, ésta deberá interponerse dentro del mismo término de caducidad de la acción de restablecimiento del derecho para que proceda la abstención de que trata el artículo siguiente.

Si la acción intentada fuere la de simple nulidad, ésta deberá interponerse dentro del mismo término de caducidad de la acción de restablecimiento del derecho para que proceda la abstención de que trata el artículo siguiente.

Artículo 24. Si respecto de un mismo inmueble existiere más de un acto administrativo que ordene una expropiación, expedido por autoridades distintas, se suspenderá toda actuación administrativa, de oficio o a petición de parte, hasta que el jefe de la administración de mayor jerarquía entre las entidades expropiantes decida sobre el particular. Cuando los actos administrativos fueren expedidos por entidades del orden nacional pertenecientes al mismo sector administrativo, decidirá el Ministro del ramo respectivo. Si se tratare de entidades del orden nacional pertenecientes a diferentes sectores administrativos, la decisión la tomará el Consejo de Ministros. La solicitud de suspensión podrá interponerse ante las entidades que adelantaron dicha actuación administrativa solo con anterioridad a la admisión de la demanda de expropiación presentada ante el juez competente.

Si la solicitud de suspensión no fuere resuelta en el término máximo de un mes contado desde la fecha de su presentación, la actuación administrativa continuará con la oferta de compra de la entidad que primero la hubiere notificado. La solicitud de suspensión no podrá resolverse con posterioridad al término anterior.

Se preferirán las expropiaciones municipales cuando versaren sobre asuntos que fueren de interés exclusivamente municipal.

Artículo 25. La demanda de expropiación será presentada por el representante legal de la entidad expropiante mediante abogeo titulado e inscrito ante el juez competente dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en la cual quede en firme la resolución que ordene la expropiación.

Podrán acumularse en una demanda pretensiones contra todos los propietarios de los distintos inmuebles que se requieren para la integración inmobiliaria del proyecto o la obra de la entidad estatal.

En el auto admisorio de la demanda, el juez librará oficio al registrador para que se efectúe la inscripción correspondiente en el folio de matrícula inmobiliaria. Transcurrido el término al cual se refiere el inciso anterior sin que se hubiere presentado la demanda, la resolución que ordene la expropiación y las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno de plano de oficio, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

El propietario podrá demandar a la entidad expropiante, al funcionario moroso o a ambos por los perjuicios que hubiere sufrido, en los términos del Código Contencioso Administrativo.

Artículo 26. La indemnización que declare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo administrativo especial que para el efecto elabore el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumple sus funciones.

El juez competente no quedará obligado por el avalúo administrativo especial que efectúe el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumple sus funciones, pudiendo separarse del mismo por los motivos que indique, fundados en sus prácticas profesionales y especialidades en la materia.

El incumplimiento de obligaciones contractuales por parte del propietario como consecuencia de la suspensión de expropiación constituirá mayor parte de dicho propietario y por consiguiente no podrán tasarse perjuicios derivados de dicha suspensión de expropiación, sino que le fije el juez al propietario.

¹ Inc. 2º, 3º y 4º Derogados por Ley 388/97 Art. 138

² Sustituido por Ley 388/97 Art. 138

³ Inc. 2º y 3º Derogados por Ley 388/97 Art. 138

⁴ Modificado por Ley 388/97 Art. 138

⁵ Modificado por Ley 388/97 Art. 138

⁶ Inc. 5º y 6º Derogados por Ley 388/97 Art. 138

⁷ Inc. 3º Derogado por Ley 388/97 Art. 138

⁸ Modificado por Ley 388/97 Art. 138

⁹ Modificado por Ley 388/97 Art. 138



34	22,78	22,80	24,73	29,03	36,76	48,42	62,40	80,85	100,00
35	23,62	23,84	25,55	29,80	37,45	48,98	63,80	81,06	100,00
36	24,48	24,50	26,38	30,59	38,15	49,55	64,20	81,27	100,00
37	25,34	25,34	27,23	31,38	38,86	50,13	64,61	81,48	100,00
38	26,22	26,24	28,08	32,19	39,57	50,71	65,03	81,70	100,00
39	27,10	27,12	28,94	33,00	40,30	51,30	65,45	81,92	100,00
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	82,14	100,00
41	28,90	28,92	30,70	34,66	41,77	52,51	66,30	82,37	100,00
42	29,82	29,84	31,59	35,50	42,52	53,12	66,73	82,60	100,00
43	30,74	30,75	32,49	36,35	43,28	53,74	67,17	82,83	100,00
44	31,68	31,70	33,40	37,21	44,05	54,36	67,61	83,06	100,00
45	32,62	32,64	34,32	38,08	44,82	54,99	68,06	83,29	100,00
46	33,58	33,60	35,26	38,96	45,60	55,63	68,51	83,53	100,00
47	34,54	34,56	36,19	39,84	46,39	56,23	68,97	83,77	100,00
48	35,52	35,54	37,14	40,74	47,19	56,93	69,43	84,01	100,00
49	36,50	36,52	38,10	41,64	48,00	57,59	69,90	84,25	100,00
50	37,50	37,52	39,07	42,56	48,81	58,25	70,37	84,50	100,00
51	38,50	38,52	40,05	43,48	49,63	58,92	70,85	84,75	100,00
52	39,52	39,53	41,04	44,41	50,46	59,60	71,33	85,00	100,00
53	40,54	40,56	42,04	45,35	51,30	60,28	71,82	85,25	100,00
54	41,58	41,59	43,05	46,30	52,15	60,97	72,31	85,51	100,00
55	42,62	42,64	44,07	47,26	53,01	61,67	72,80	85,77	100,00
56	43,68	43,69	45,10	48,24	53,87	62,39	73,30	86,03	100,00
57	44,74	44,76	46,14	49,22	54,74	63,09	73,81	86,29	100,00
58	45,82	45,83	47,19	50,20	55,62	63,81	74,32	86,56	100,00
59	46,90	46,92	48,25	51,20	56,51	64,53	74,83	86,83	100,00
60	48,00	48,01	49,32	52,20	57,41	65,26	75,35	87,10	100,00

TABLA DE FITO Y CORVINI (Parte 3)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

61	49,10	49,12	50,39	53,22	58,32	66,00	75,87	87,38	100,00
62	50,22	50,23	51,47	54,25	59,23	66,75	76,40	87,66	100,00
63	51,34	51,26	52,57	55,28	60,15	67,50	76,94	87,94	100,00
64	52,48	52,49	53,68	56,32	61,08	68,26	77,48	88,22	100,00
65	53,62	53,64	54,80	57,38	62,02	69,02	78,02	88,50	100,00
66	54,78	54,79	55,93	58,44	62,96	69,79	78,57	88,79	100,00
67	55,94	55,95	57,06	59,51	63,92	70,57	79,12	89,08	100,00

68	57,12	57,13	58,20	60,59	64,88	71,56	79,63	89,37	100,00
69	58,30	58,31	59,36	61,68	65,95	72,15	80,24	89,66	100,00
70	59,50	59,51	60,52	62,78	66,83	72,95	80,80	89,96	100,00
71	60,70	60,71	61,70	63,68	67,82	73,75	81,37	90,26	100,00
72	61,92	61,93	62,88	65,00	68,81	74,56	81,95	90,56	100,00
73	63,14	63,15	64,09	66,13	69,81	75,38	82,53	90,85	100,00
74	64,38	64,39	65,29	67,27	70,83	76,21	83,12	91,17	100,00
75	65,62	65,63	66,49	68,41	71,85	77,04	83,71	91,47	100,00
76	66,88	66,89	67,71	69,57	72,87	77,88	84,30	91,78	100,00
77	68,14	68,15	68,95	70,73	73,91	78,72	84,90	92,10	100,00
78	69,42	69,43	70,19	71,50	74,95	79,57	85,50	92,42	100,00
79	70,70	70,71	71,44	73,08	76,01	80,43	86,11	92,74	100,00
80	72,00	72,00	72,71	74,26	77,07	81,30	86,73	93,00	100,00
81	73,30	73,31	73,98	75,48	78,14	82,17	87,35	93,38	100,00
82	74,62	74,62	75,26	76,07	79,21	83,05	87,97	93,70	100,00
83	75,94	75,95	76,56	77,89	80,30	83,93	88,60	94,03	100,00
84	77,48	77,48	77,85	79,12	81,39	84,82	89,23	94,36	100,00
85	78,62	78,63	79,16	80,35	82,48	85,72	89,87	94,70	100,00
86	79,98	79,98	80,48	81,60	83,60	86,63	90,51	95,04	100,00
87	81,34	81,35	81,82	82,85	84,72	87,54	91,16	95,38	100,00
88	82,72	82,73	83,16	84,12	85,85	88,46	91,81	95,72	100,00
89	84,10	84,11	84,51	85,39	86,93	89,38	92,47	96,05	100,00
90	85,50	85,50	85,87	86,67	88,12	90,31	93,13	96,40	100,00

TABLA DE RITTO Y CORVINI (Parte 4)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

91	86,50	86,50	87,23	87,96	88,22	91,25	93,79	96,75	100,00
92	88,32	88,32	88,61	89,25	90,43	92,20	94,10	96,70	100,00
93	89,74	89,74	90,00	90,57	91,57	93,15	94,40	96,70	100,00
94	91,18	91,18	91,40	91,89	92,77	94,14	95,82	97,01	100,00
95	92,62	92,62	92,81	93,22	93,96	95,00	96,38	97,50	100,00
96	94,08	94,08	94,33	94,56	95,15	96,04	97,19	98,50	100,00
97	95,54	95,54	95,66	95,61	95,35	97,02	97,87	98,50	100,00
98	97,02	97,02	97,10	97,26	97,56	98,01	98,50	98,50	100,00
99	98,50	98,50	98,54	99,63	98,78	99,00	99,29	99,63	100,00
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

9.1. Depreciación Lineal



Capítulo Tercero. Procedimiento para la elaboración y controverencia de los avales

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

1. Las lomas o loma 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.
2. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces, quien podrá hacer avales de los inmuebles que se encuentren ubicados en el territorio de su jurisdicción.

Parágrafo. Dentro del término de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo contestado.

Artículo 13. La solicitud de realización de los avales de que trata el presente decreto 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 entregado a la entidad encargada los siguientes documentos:

1. Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de lindes.
2. Copia de la cédula catastral, siempre que exista.
3. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
4. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble motivo de avalúo, según el caso.

5. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio o parcelación cuando fuere del caso.
6. Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo. Se entiende por reglamentación urbanística vigente aquella expedida por autoridad competente y decididamente publicada en la gaceta para que al efecto tenga la administración municipal o distal.

7. Para el caso del avalúo previsto en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, deberá informarse el estado de tiempo durante el cual se imposibilita la utilización total o parcial del inmueble como consecuencia de la afectación.

Parágrafo 1º. Cuando se trate del avalúo de una parte de un inmueble, además de los documentos e información señalados en este artículo para el inmueble de mayor extensión, se deberá adjuntar el plano de la parte objeto del avalúo, con indicación de sus linderos, rumbos y distancias.

Parágrafo 2º. El plazo para la realización de los avales objeto del presente decreto es máximo de treinta (30) días hábiles, salvo las excepciones legales, las cuales se contarán a partir del día siguiente al recibo de la solicitud con toda la información y documentos establecidos en el presente artículo.

Artículo 14. Las entidades encargadas de adelantar los avales objeto de este decreto, así como las lomas y los evaluadores no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecta o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe, o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cumplimiento de las mismas.

Artículo 15. La entidad solicitante podrá pedir la revisión y la impugnación al avalúo dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que la entidad que realizó el avalúo se lo ponga en conocimiento.

La impugnación podrá proponerse directamente o en subsidio de la revisión.

Artículo 16. Se entiende por revisión el trámite por el cual la entidad solicitante, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien practicó el avalúo para que reconsidere la valoración presentada, a fin de corregirla, reformarla o confirmarla.

La impugnación es el trámite que se adelanta por la entidad solicitante del avalúo ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para que éste examine el avalúo a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo.

Artículo 17. Corresponde a la entidad y al perito que realizaron el avalúo pronunciarse sobre la revisión planteada dentro de los quince (15) días siguientes a su presentación.

Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi le corresponde resolver las impugnaciones en todos los casos.

Una vez decidida la revisión y si hay lugar a la impugnación, la entidad que decidió la revisión enviará el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al de la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión.

Parágrafo 1º. Al decidir la revisión o la impugnación, la entidad correspondiente podrá confirmar, aumentar o disminuir el monto del avalúo.

Parágrafo 2º. El plazo para resolver la impugnación será de quince (15) días hábiles y se contará desde el día siguiente a la fecha de presentación de la impugnación.

Artículo 18. En cuanto no sea incompatible con lo previsto en este decreto, se aplicarán para la revisión e impugnación lo previsto en los artículos 51 a 60 del Código Contencioso Administrativo o demás normas que lo modifiquen o sustituyan.

Artículo 19. Los avales tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

Capítulo Cuarto. De los parámetros y criterios para la elaboración de avales

Artículo 20. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones y la personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por las lomas en sus informes de avalúo, especificarán el método utilizado y el valor comercial definido independientemente del valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación.

Artículo 21. Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial:

1. La reglamentación urbanística municipal o distal vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.
2. La destinación económica del inmueble.
3. Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de ocupación.
4. Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos.
5. Dentro de los procesos de urbanización y explotación, que afecten parcialmente al inmueble objeto del avalúo y que requieren de la ejecución de obra de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinará en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial.
6. Para los efectos del avalúo de que trata el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del desarrollo de las mismas, deberán considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejan de percibir hasta por un período máximo de tres (3) meses.
7. Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comparables en términos de mercado, el método aplicable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reposición, entendiendo por tal el producto el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido.
8. La estratificación socioeconómica del bien.

Artículo 22. Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

- A. Para el terreno:
 1. Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma.
 2. Clases de suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección.
 3. Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio.
 4. Tipo de construcciones en la zona.
 5. La dotación de redes primarias, secundarias y secundarias de servicios públicos domiciliarios, así como la infraestructura vial y servicio de transporte.
 6. En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agroclimáticas del suelo y las aguas.
- B. Para las construcciones:
 1. El área de construcciones existentes autorizadas legalmente.
 2. Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados.
 3. Las normas técnicas o complementarias existentes.
 4. La edad de los materiales.
 5. El estado de conservación física.
 6. La vida útil económica y técnica remanente.
 7. La funcionalidad del inmueble para el cual fue construido.
 8. Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.
 9. Para los cultivos:

1. La variedad.
2. La densidad del cultivo.
3. La vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo.
4. El estado florífero.
5. La productividad del cultivo, asociada a las condiciones climáticas donde se encuentre localizado.

Artículo 23. En desarrollo de las facultades conferidas por la Ley al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, las normas metodológicas para la realización y prestación de los avales de que trata el presente decreto serán señaladas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante resolución que deberá expedirse dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la publicación de este decreto, la cual deberá publicarse en el Diario Oficial.

Artículo 24. Para calcular el dato emergente en la determinación del valor del inmueble objeto de apropiación, según el numeral 6 del artículo 62 de la Ley 388 de 1997, se aplicarán los parámetros y criterios señalados en este decreto y en la resolución que se expida de conformidad con el artículo anterior.

Artículo 25. Para la elaboración de los avales que se requieran con fundamento en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, se deberá aplicar uno de los siguientes métodos observando los parámetros y criterios mencionados anteriormente o, si el caso lo amerita, varios de ellos: el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición o, el residual. La determinación de las normas metodológicas para la utilización de ellos, será materia de la resolución de que trata el artículo 23 del presente decreto.

Para aplicar un método diferente a los enumerados en el inciso anterior, se requiere que previamente se someta a estudio y análisis tanto en los aspectos conceptuales como en las implicaciones que pueda tener su aplicación. Dicho estudio y análisis serán realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y, si éste lo encontrara válido lo adoptará por resolución de carácter general.

Artículo 26. Cuando las condiciones del inmueble objeto del avalúo permitan la aplicación de uno o más de los métodos enunciados en el artículo anterior, el evaluador debe realizar las estimaciones correspondientes y sustentar el valor que se determine.

Capítulo Quinto. Disposiciones finales

Artículo 27. Cuando se trate de avales para establecer el valor de un inmueble o grupo de inmuebles tienen o no el carácter de Vivienda de Interés Social, para adelantar los procesos previstos en los artículos 51 y 56 de la Ley 9ª de 1989 y el artículo 95 de la Ley 388 de 1997, se tendrá en cuenta la totalidad del inmueble, incluyendo tanto el terreno como la construcción o mejora.

Artículo 28. Cuando para efectos de los programas de titulación masiva que adelanten las entidades autorizadas se requiera del avalúo del terreno y de múltiples construcciones, podrá acudirse a métodos masivos de evaluación, zonas homogéneas y tablas de avales colectivos o, a los avales previstos en el Decreto 2056 de 1995.

Artículo 29. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones y las lomas informarán trimestralmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico a más tardar el 30 de enero, 30 de abril, el 30 de julio y 30 de octubre de cada año, acerca del precio y características de la totalidad de los inmuebles que hayan avalúo en aplicación del presente decreto. Esta información se destinará a alimentar el sistema de información urbano de que trata el artículo 112 de la Ley 388 de 1997 y deberá remitirse en los formularios que para tal efecto diseñe el Ministerio de Desarrollo Económico. También tendrán la misma información a disposición de los observatorios inmobiliarios municipales y distritales que se conformen.

Artículo 30. Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas sin el lleno de los requisitos legales, éstas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los casos a que hace referencia el artículo 27 del presente decreto.

Artículo 31. Para el cálculo del efecto plusvalía, previsto en los artículos 75, 76, 77 y 80 de la Ley 388 de 1997, del primer plan de ordenamiento territorial que adopte cada municipio o distrito, el precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será el del 24 de julio de 1997.

Para los siguientes planes de ordenamiento territorial la fecha que se tendrá en cuenta para el cálculo del precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será aquella en que se inició la revisión del plan de conformidad con lo previsto en el artículo 23 de la Ley 388 de 1997.

Para los instrumentos que desarrollen los planes de ordenamiento territorial la fecha que se tendrá en cuenta para el cálculo del precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será la del año inmediatamente anterior a la adopción del instrumento que desarrolla el plan.

Parágrafo. Los valores comerciales a que hace referencia el presente artículo, serán ajustados a valor presente a la fecha de adopción del plan o del instrumento que lo desarrolla.

Artículo 32. La determinación del valor comercial tendiente a determinar el efecto plusvalía a que se refieren los artículos 75, 76, 77 y 87 de la Ley 388 de 1997, requiere que previamente el municipio o distrito haya adoptado el correspondiente plan de ordenamiento territorial, plan básico de ordenamiento territorial o esquema de ordenamiento territorial de que trata la Ley 388 de 1997.

Artículo 33. El presente decreto rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

Publicarse y cumplase. Dado en Santa Fe de Bogotá, D. C., a 24 de julio de 1998.

Resolución ICAC 520 de 23 de Septiembre de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avales ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Capítulo I. Definiciones

Artículo 1º. Método de comparación o de mercado. Es la técnica valorativa que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 2º. Método de capitalización de rentas e ingresos. Es la técnica valorativa que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Parágrafo. Se entenderá por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

Artículo 3º. Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$Vc = (C) - (D) + Vt$

En donde:

Vc = Valor comercial

C = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

Parágrafo. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe evaluar la vida remanente del bien.

Existen varias maneras para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fito y Corvin, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los años 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII de las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destino, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o sea susceptible de ser construido con las líneas intencionales edificatorias, será el que resulte de construcción, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

Artículo 5º. Clasificación del suelo. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el que aparece en el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).



Los valores unitarios investigados ya incluyen el valor del terreno, por lo tanto el resultado obtenido (N.T.) corresponde al valor comercial de todo el inmueble por lo cual no debe agregarse el valor del terreno.

Artículo 20.- Procedimiento en caso de solicitudes de vivienda de Interés Social (VIS). Cuando se requiera realizar estudios destinados para que la autoridad competente establezca si una vivienda o grupo de viviendas tienen el carácter de vivienda de Interés Social deberá adoptarse el siguiente procedimiento:

1. Para el **avalúo de la construcción**: El perito podrá seleccionar una muestra tomando como base el archivo catastral del barrio, urbanización o zona, que incluya calificaciones de construcciones mínimas, medias y máximas, con una cobertura espacial representativa y donde se incorporen predios con grandes áreas de construcción.

Con las fichas catastrales de los predios seleccionados deberá realizar un recuento y una comprobación de las calificaciones. Dentro del recuento deberá complementar la muestra visitando aquellas viviendas que tengan las mejores características constructivas y procederá a calificarlas con el mismo formulario que se empleó para las otras. En estos casos se debe tener en cuenta la información del nombre del propietario, ocupante o poseedor, dirección y número predial, con la cual podrá verificar en la oficina de catastro sus inscripciones. Una vez se verifiquen las calificaciones de las construcciones procederá a realizar el avalúo comercial de los predios de la muestra. Para que la muestra tenga significancia estadística esta debe tener un mínimo de 15 datos, pero el número de puntos de investigación debe aumentarse en la medida que el universo a evaluar sea numeroso. Con esta muestra deberá proceder a realizar el cálculo de las ecuaciones (ver Capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas) y seleccionar la que mejor se ajuste al comportamiento de los predios del barrio o zona. Se debe tener en cuenta que la variable dependiente es el precio por metro cuadrado y la independiente es la calificación.

Con la ecuación seleccionada se estimarán unos avales incógnitas en la muestra multiplicando las áreas de cada predio por el valor encontrado en la ecuación, con el fin de constatar los resultados obtenidos. Finalmente se le darán los predios de todo el barrio o urbanización.

2. Para el **avalúo del terreno**: Para la realización del avalúo del terreno se podrá tomar como referencia las zonas homogéneas físicas que se encuentren vigentes en el municipio si éstas tienen menos de dos (2) años. En caso de que las zonas tengan una antigüedad superior se tendrán en cuenta, pero se requiere que en el proceso se realice la actualización de las variables y en consecuencia se ajusten las zonas.

El procedimiento para estimar los valores de los avales previstos en el numeral 3o. del artículo 3o. del Decreto 540 de 1990 en aplicación de la Ley 1001 de 2005, es el siguiente:

Se deben investigar los terrenos en los cuales no existan construcciones. En cada zona se deberá realizar investigación para un mínimo de tres (3) tipos de usos, número que debe ampliarse en función del área de la zona, número de predios, u otros considerandos que la indicación que tres (3) son insuficientes. Si la media aritmética presenta una dispersión mayor al 75%, es necesario entrar a realizar la investigación incluyendo nuevos puntos de muestra. Si la dispersión continúa, la zona física debe dividirse y generarse dos o más zonas geoeconómicas.

Cuando en el programa de titulación se estén empleando los planos autorizados en el Decreto 2157 de 1995, la liquidación de los avales del terreno debe hacerse con el área reportada en el respectivo plano.

Artículo 21.- Cálculo del valor de la compensación debida por la afectación a causa de una obra pública. La forma para calcular este valor será:

1. Estímese el valor comercial del bien antes de la afectación.

2. Téngase como base dicho valor y estime el rendimiento financiero, con la tasa de interés bancaria corriente certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia existente en el momento de la afectación, el cual se multiplicará por el número de meses que dure la afectación.

3. Si el bien es susceptible de producir renta (independientemente que lo esté utilizando el propietario) dicho canon mensual multiplicado por el número de meses que dure la afectación, podrá tomarse como el valor de compensación durante el tiempo de afectación. Para su estimación deberán tomarse los valores de arrendamientos de bienes comparables que existan en el entorno.

4. Si la estimación de dicho valor se hace a "posteriori" independiente que se vaya a adquirir o no el predio, el valor de la compensación será calculado de la siguiente manera: Se calcula el avalúo comercial que tenía el bien en el momento de aplicarse la afectación legalmente y con base en dicho valor se calcula el rendimiento financiero tomando la tasa de interés bancario menos lo que correspondía al IPO del periodo que estuvo afectado, siempre y cuando el bien siga en la cabeza del propietario. (Ver Capítulo VII-De las Fórmulas Estadísticas).

Para estimar el monto de la compensación de las rentas e ingresos que se dejan de percibir por una limitación temporal o definitiva (numeral 6° del artículo 21, decreto 1420 de 1998) se deberán tener en cuenta:

- Las declaraciones para efectos tributarios.

- El balance contable que se presente para la Cámara de Comercio.

En caso de que la empresa no esté obligada a presentar ninguna de las anteriores, deberá probar la utilidad neta del negocio de por lo menos los seis meses anteriores, mediante un estado de pérdidas y ganancias mensual firmado por un contador público titulado, con matrícula profesional vigente.

Esta utilidad neta mensual debe multiplicarse por los meses que se hayan establecido como periodo de compensación.

Si en el plan de ordenamiento o decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas se autorizan acciones generadoras de plusvalía en la zona y en ella existen afectaciones en razón del plan vial u otras obras públicas, es necesario tener en cuenta lo establecido en el artículo 76 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 37 de la Ley 9a. de 1993, en lo que se refiere a las áreas.

Artículo 22.- Determinación del valor del suelo de bienes inmuebles de interés cultural. Para efecto de lo dispuesto en el literal b) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1968, la determinación del valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento urbanístico de conservación histórica o arquitectónica, se ajustará al siguiente procedimiento:

1. Determinar el valor total del inmueble aplicando el método de comparación o de mercado y/o el método de capitalización de rentas e ingresos.

2. El valor del suelo correspondiente a la diferencia del valor total del inmueble menos el costo de reposición como nuevo de la construcción aplicando la depreciación.

Parágrafo.- Hecho el cálculo anterior, se deberá dar aplicación a lo establecido en los literales c) y d) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1968 y el parágrafo 2 del artículo 2 del Decreto 1337 de 2002 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

Artículo 23.- Valoración de predios en áreas de renovación urbana. La valoración de predios en áreas de renovación urbana que no cuenten con plan parcial o la norma específica para su desarrollo, se hará con base en las normas urbanísticas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial se deberá emplear el método de renta y/o de mercado únicamente.

Artículo 24.- Valoración de predios incluidos en las áreas de expansión urbana. La valoración de predios en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial, se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2 del artículo 29 del Decreto 2181 del 2006, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de tierra rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.

Capítulo IV. Cálculo del efecto Plusvalía

Artículo 25.- Cálculo del efecto plusvalía resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano. Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:

1. El precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, se determinará teniendo en cuenta las condiciones jurídicas, físicas y económicas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial deberá emplearse el método de mercado y/o de renta. Este valor se denominará precio de referencia (P₁).

2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas como equivalente al precio por m² de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este valor se determinará haciendo uso del método (técnica) residual y el método de comparación o de mercado. Este valor se denominará nuevo precio de referencia (P₂).

3. El mayor valor generado por m², se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P₂) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P₁), ajustado a valor presente aplicando el IPC a la fecha de adopción del plan parcial o de las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias.

4. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Artículo 26.- Cálculo del efecto plusvalía resultado del cambio de uso. Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, utilizando cualquiera de los métodos valorativos previstos en la presente Resolución. Este valor se denominará precio de referencia (P₁).

2. Se determinará el nuevo precio comercial en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Para ello se utilizará el método de comparación o de mercado y/o (técnica) residual. Este precio se denominará nuevo precio de referencia (P₂).

3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P₂) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P₁).

4. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Parágrafo 1.- Si no existe norma anterior que determine los usos del suelo en la zona o sub-zona beneficiaria, se deberá tener en cuenta el uso predominante en la zona homogénea física correspondiente de conformidad con lo previsto en el parágrafo 3 del artículo 4 del Decreto 1765 de 2004.

Si existe norma, pero a pesar de ello se presenta un uso más rentable, el avalúo de la zona en las condiciones anteriores de que había la ley debe hacerse según la norma legal y no bajo la condición de hecho.

Parágrafo 2.- Para el avalúo de referencia deberá buscarse dentro del municipio una zona que presente características similares a las que se establecen en la acción urbanística, especialmente en cuanto al uso y realizar la investigación de mercado en ellas, para establecer el probable precio que adquirirá la tierra por causa de la nueva autorización de uso y que deberá entenderse como el precio de referencia.

Para este caso como en el anterior, las zonas homogéneas físicas elaboradas para efectos catastrales se utilizarán según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 6 del Decreto 1420 de 1998.

Artículo 27.- Cálculo del efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, la determinación del precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes y después de la acción urbanística generadora de la plusvalía, se hará con el método (técnica) residual y/o de mercado.

El cálculo del efecto total de plusvalía se realizará de conformidad con lo previsto en los numerales 2 y 3 del artículo 77 de la Ley 388 de 1997. **Parágrafo.-** Cuando en el plan de ordenamiento territorial se determine el paso de suelo rural directamente a suelo urbano se deberá emplear el mismo método planteado en el artículo 25 de la presente Resolución.

Capítulo V Otras Disposiciones

Artículo 28.- Avalúo de áreas de cesión. Cuando sea necesario evaluar las áreas de cesión, para efectos de compensación, según lo autorizado en el artículo 7° de la Ley 9a. de 1993, el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, tal el terreno el momento del avalúo se encuentre en bruto.

Artículo 29.- Avalúos en las zonas rurales. Los métodos enunciados anteriormente también se aplican en la zona rural pero es necesario tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas rurales:

- Clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud.
- Fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ellas, en forma permanente o transitoria.
- Vías internas y de acceso.
- Topografía.
- Clima, temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual.

Posibilidades de adecuación de siembra, edad, estado fitosanitario, y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si éste es de carácter comercial, cultivado o protector.

Parágrafo.- Para el mayor estimación del valor de los cultivos es necesario que exista un inventario técnico del cultivo. Cuando se trate de bosques se debe solicitar a la entidad interesada que suministre un inventario forestal, para una correcta valoración.

Artículo 30.- Además de los aspectos planteados a nivel general de los métodos, en los avales de bienes en las zonas rurales deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

En la zona rural deberá registrarse la distancia en kilómetros desde la cabecera municipal hasta el sitio de acceso al bien, señalando la vía sobre la cual se hace el recorrido. En los casos en que se requiera más de un medio de transporte, deberán relacionarse las distancias en cada una de ellas.

En la zona rural deberán consultarse los estudios de suelos para conocer las condiciones agronómicas, que faciliten o impidan los cultivos. Al respecto debe conocerse el número de cosechas anuales.

En cuanto al agua deben tenerse en cuenta los requerimientos mínimos del cultivo y las características de las adecuaciones que se hayan introducido al terreno, tales como canales de riego y drenaje y la disponibilidad efectiva de agua. Adicionalmente, deben estudiarse las condiciones de encharcamiento o inundación a que estén sujetos los bienes.

Artículo 31.- En los bienes de tipo rural cuando se utilicen las encuestas debe verificarse si el valor asignado por el encuestado incluye las mejoras, tales como cultivos, construcciones y anexos o si por el contrario solo se refiere al suelo o terreno, y en caso que no estén incluidas para su avalúo podrá emplearse el método de costo de reposición, o el precio de mercado que tiene una construcción similar, en la cabecera municipal respectiva.

Cuando el avalúo de bienes rurales se deban incluir cultivos su valoración debe hacerse teniendo en cuenta el valor presente de la producción futura, descontando los costos de mantenimiento y explotación del mismo. (Flujo de caja neto).

Parágrafo 1.- Con el objeto de descontar el efecto que pueda tener el mayor o menor tamaño de los predios en la muestra seleccionada deben ser de áreas equivalentes.

Parágrafo 2.- Si el bien objeto de avalúo incluye construcciones, es necesario en las encuestas, determinar si el valor dado por las encuestados también las incluye.

Artículo 32.- Para los cultivos se debe investigar en el municipio o región con los gremios respectivos los aspectos propios de ellos, tales como la productividad, el ciclo vegetativo, las variedades y densidades óptimas de siembra. Siempre deberá contarse con una estimación del área efectivamente sembrada.

Artículo 33.- Para el avalúo de la maquinaria se debe tener en cuenta la marca, la capacidad, la edad, el estado de conservación, y debe observarse en funcionamiento. El método aplicado es el de reposición y la depreciación lineal. (Ver capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas).

Parágrafo.- Es necesario observar que en el campo existe una gran cantidad de maquinaria que por razón de haber superado la vida técnica o por obsolescencia funcional, no debería evaluarse pero que tiene un valor de uso y en consecuencia tiene un precio. En tal caso no podrá estimarse por menos del valor de salvamento.

Capítulo VI. De la Controversia de los Avalúos

Artículo 34.- Revisión de los avales. La revisión de los avales que realice directamente el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, estará a cargo del jefe de la División de Avalúos o quien haga sus veces y del perito que actuó directamente en la realización del mismo.

Artículo 35.- Impugnación. La decisión de la impugnación en todos los casos estará a cargo del Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Artículo 36.- Para resolver la impugnación, el Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi deberá tener en cuenta si la argumentación presentada como sustento se refiere al criterio de selección del método con el cual se realizó el avalúo, o si se refiere a la aplicación o desarrollo del método seleccionado.

Si se trata del primer caso, se definirá el método aplicable y si hay lugar a ello dispondrá la realización de un nuevo avalúo por el método adecuado.

En el segundo caso, señalará los errores cometidos y, si hay lugar a ello, dispondrá lo conducente para la aplicación y desarrollo correcto del método.

Parágrafo.- El Subdirector de Catastro, después de haber estudiado y definido lo previsto en este artículo, podrá comisionar a un funcionario del Instituto Geográfico Agustín Codazzi para que realice la práctica de las pruebas que se requieran para resolver la impugnación.

Capítulo VII. De las Fórmulas Estadísticas

Artículo 37.- Las fórmulas que se presentan a continuación servirán de apoyo para la mejor utilización de los métodos valorativos.

1. Media Aritmética (X)

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

$$X = \frac{\sum X_i}{N}$$

En donde:

X = suma de media aritmética

N = signo que indica suma

N = número de casos estudiados

X = valores obtenidos en la encuesta

2. Desviación Estándar (S)

Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N. Esta definición se formaliza con la siguiente expresión:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - X)^2}{N}}$$

En donde:

X = media aritmética





AUTOPISTAS URABÁ:

ANEXO A OFERTA DE COMPRA: NORMAS QUE REGULAN EL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA

34	22.76	22.80	24.73	25.83	36.26	48.42	53.40	80.85	100.00
35	23.62	23.64	25.55	26.65	37.45	48.98	53.80	81.06	100.00
36	24.48	24.50	26.36	27.46	38.15	49.55	54.20	81.27	100.00
37	25.34	25.34	27.23	28.36	38.86	50.13	54.61	81.48	100.00
38	26.22	26.24	28.08	29.19	39.57	50.71	55.03	81.70	100.00
39	27.10	27.12	28.84	30.00	40.30	51.30	55.45	81.92	100.00
40	28.00	28.02	29.61	30.82	41.03	51.89	55.87	82.14	100.00
41	28.89	28.92	30.70	31.66	41.77	52.51	56.30	82.37	100.00
42	29.82	29.84	31.59	32.50	42.52	53.12	56.73	82.60	100.00
43	30.74	30.76	32.49	33.35	43.28	53.74	57.17	82.83	100.00
44	31.68	31.70	33.40	34.21	44.05	54.35	57.61	83.06	100.00
45	32.62	32.64	34.32	35.08	44.82	54.96	58.06	83.29	100.00
46	33.58	33.60	35.25	35.95	45.60	55.57	58.51	83.53	100.00
47	34.54	34.56	36.19	36.84	46.39	56.23	59.07	83.77	100.00
48	35.52	35.54	37.14	37.74	47.19	56.93	59.63	84.01	100.00
49	36.50	36.52	38.10	38.64	48.00	57.69	60.20	84.25	100.00
50	37.50	37.52	39.07	39.67	48.81	58.45	60.77	84.50	100.00
51	38.50	38.52	40.05	40.63	49.63	59.22	61.33	84.75	100.00
52	39.52	39.53	41.04	41.61	50.46	60.00	61.90	85.00	100.00
53	40.54	40.55	42.04	42.60	51.30	60.78	62.47	85.25	100.00
54	41.58	41.59	43.05	43.59	52.15	61.57	63.04	85.51	100.00
55	42.62	42.64	44.07	44.63	53.01	62.37	63.61	85.77	100.00
56	43.68	43.69	45.10	45.67	53.87	63.20	64.18	86.03	100.00
57	44.74	44.75	46.14	46.72	54.74	64.04	64.73	86.29	100.00
58	45.82	45.83	47.19	47.76	55.62	64.81	65.29	86.55	100.00
59	46.90	46.92	48.25	48.82	56.51	65.59	65.83	86.80	100.00
60	48.00	48.01	49.32	49.89	57.41	66.26	66.35	87.05	100.00

DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

61	49.10	49.12	50.39	51.22	52.39	53.57	54.75	55.93	57.10
62	50.22	50.23	51.47	52.25	53.42	54.60	55.78	56.96	58.14
63	51.34	51.35	52.57	53.28	54.45	55.63	56.81	57.99	59.17

64	52.12	52.13	53.35	54.06	55.23	56.41	57.59	58.77	59.95
65	53.30	53.31	54.52	55.23	56.40	57.58	58.76	59.94	61.12
66	54.50	54.51	55.71	56.42	57.59	58.77	59.95	61.13	62.31
67	55.70	55.71	56.90	57.61	58.78	59.96	61.14	62.32	63.50
68	56.90	56.91	58.09	58.80	59.97	61.15	62.33	63.51	64.69
69	58.10	58.11	59.29	59.99	61.16	62.34	63.52	64.70	65.88
70	59.30	59.31	60.49	61.19	62.35	63.53	64.71	65.89	67.07
71	60.50	60.51	61.68	62.38	63.54	64.72	65.90	67.08	68.26
72	61.70	61.71	62.88	63.58	64.73	65.91	67.09	68.27	69.45
73	62.90	62.91	64.07	64.77	65.92	67.10	68.28	69.46	70.64
74	64.10	64.11	65.27	65.97	67.11	68.29	69.47	70.65	71.83
75	65.30	65.31	66.47	67.17	68.30	69.48	70.66	71.84	73.02
76	66.50	66.51	67.67	68.37	69.49	70.67	71.85	73.03	74.21
77	67.70	67.71	68.87	69.57	70.68	71.86	73.04	74.22	75.40
78	68.90	68.91	69.97	70.67	71.87	73.05	74.23	75.41	76.59
79	70.10	70.11	71.17	71.86	73.06	74.24	75.42	76.60	77.78
80	71.30	71.31	72.37	73.06	74.25	75.43	76.61	77.79	78.97
81	72.50	72.51	73.57	74.26	75.44	76.62	77.80	78.98	80.16
82	73.70	73.71	74.77	75.45	76.63	77.81	78.99	80.17	81.35
83	74.90	74.91	75.97	76.64	77.82	78.99	80.18	81.36	82.54
84	76.10	76.11	77.17	77.86	78.99	80.19	81.37	82.55	83.73
85	77.30	77.31	78.37	79.06	80.19	81.38	82.56	83.74	84.92
86	78.50	78.51	79.57	80.26	81.39	82.57	83.75	84.93	86.11
87	79.70	79.71	80.77	81.46	82.58	83.76	84.94	86.12	87.30
88	80.90	80.91	81.97	82.65	83.77	84.95	86.13	87.31	88.49
89	82.10	82.11	83.17	83.86	84.96	86.14	87.32	88.50	89.68
90	83.30	83.31	84.37	85.06	86.15	87.33	88.51	89.69	90.87

DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

91	84.50	84.51	85.57	86.26	87.33	88.50	89.69	90.88	92.07
92	85.70	85.71	86.77	87.46	88.53	89.70	90.89	92.08	93.26
93	86.90	86.91	87.97	88.66	89.73	90.90	92.09	93.27	94.45
94	88.10	88.11	89.17	89.86	90.93	92.10	93.28	94.46	95.64
95	89.30	89.31	90.37	91.06	92.13	93.30	94.47	95.65	96.83
96	90.50	90.51	91.57	92.26	93.33	94.50	95.66	96.84	98.02
97	91.70	91.71	92.77	93.46	94.53	95.67	96.85	98.03	99.21



