AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20200528002219
Fecha: 28/05/2020 01:44:16 p. m.
Usuario: evargas
Fecha Impresión: 28/05/2020 1:46:02 p. m.

Bogotá, 28 de mayo de 2020

Requiere respuesta: SI [X] NO [ ]

Señor:
JUAN DE DIOS CANO Y/O
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Predio La Ramada
Ubicado en la Vereda Cañasgordas/La Estrella (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** de la Oferta de Compra 03-03-20200113000108 fecha 13 de enero de 2020, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en la **abscisa inicial K00+547,76 abscisa final: K00+604,64**, de la margen Izquierda-Derecha del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio de mayor extensión denominado "La Ramada", ubicado en la Vereda Cañasgordas / La Estrella (según ficha catastral) del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral 138-2-001-000-0024-00029-0000-00000, Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0024-0029-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria No. **011-16081** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino (Antioquia).

Respetados Señores:

En razón a que mediante oficio de citación número 03-03-20200113000109 de fecha trece (13) de enero de 2020, emitido por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., se instó a comparecer a notificarse de la Oferta de Compra 03-03-20200113000108 de fecha trece (13) de enero de 2020, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, cultivos y especies, ubicadas entre la **abscisa inicial K00+547,76 – abscisa final: K00+604,64** de la margen Izquierda-Derecha proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, y teniendo en cuenta que la citación fue enviada a través de la Empresa de

Correo Certificado Servicios Postales Nacionales S.A. - 4-72 mediante número de guía RB759852546CO el veintitrés (23) de enero de 2020, publicado en la en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI ( ) el día veinticuatro (24) de febrero de 2020, publicada en la página web de la concesión ( ) el día veinticuatro (24) de febrero de 2020, 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 veinticuatro (24) de febrero de 2020, y en la cartelera de la Personería Municipal del Municipio de Cañasgordas, ubicada en la calle 25 No. 29A, el día veinticuatro (24) de febrero de 2020 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 la Oferta de Compra contenida en el oficio 03-03-20200113000108 de fecha trece (13) de enero de 2020 *"por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicado en las siguientes* **abscisa inicial K00+547,76 – abscisa final: K00+604,64** *localizado en la margen izquierda-Derecha del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio denominado "La Ramada", ubicado en la vereda Cañasgordas/La Estrella (según ficha catastral), del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral 138-2-001-000-0024-00029-0000-00000,* Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0024-0029-0-00-00-0000 *y folio de matrícula inmobiliaria No.* ***011-16081*** *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 03-03-20200113000109 de fecha trece (13) de enero de 2020, 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.**

AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20200528002219
Fecha: 28/05/2020 01:44:16 p. m.
Usuario: evargas
Fecha impresión: 28/05/2020 1:46:02 p. m.

Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta de Compra 03-03-20200113000108 de fecha trece (13) de enero de 2020, copia de la Ficha Técnica Predial No. **CAM2-UF1-CCG-011**, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C de fecha 15 de julio de 2019, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

RONG GUIMIN
Gerente General (S)
Autopistas Urabá S.A.S
En delegación de la AGENCIA NACIOAL 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
Copia de normas aplicables.

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

Proyectó: PO – Coord. Predial UNICA
Revisó: CM Coord. Predial /SD- Director Predial /LT-Ger Técnico
Aprobó: RS- Gerente General (S)
Expediente: Consorcio Mar 2 – Unica. Estudiante: Cmar2 - UNICA

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

AUTOPISTAS URABÁ:

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20201528002219
Fecha: 28/05/2020 01:44:18 p. m.
Usuario: evargas
Fecha impresión: 28/05/2020 1:46:02 p. m.

PREDIO CAM2-UF1-CCG-011

El presente **AVISO** se fija para los fines correspondientes en la cartelera de la oficina de atención al usuario de la **CONCESIÓN AUTOPISTAS URABA 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 **JUAN DE DIOS CANO Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS,** de la Oferta de Compra 03-03-20200113000108 de fecha trece (13) de enero de 2020, *por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicado en las siguientes* **K00+547,76 abscisa final: K00+604,64**, *localizado en la margen Izquierda-Derecha a del proyecto vial del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio denominado "La Ramada", ubicado en la Vereda Cañasgordas/La Estrella (según ficha catastral) del Municipio de Cañasgordas (Antioquia)), identificado con cédula catastral 138-2-001-000-0024-00029-0000-00000, Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0024-0029-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria No.* ***011-16081*** *de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino (Antioquia).*

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

Con el presente aviso se Pública la Oferta de Compra 03-03-20200113000108 de fecha trece (13) de enero de 2020, contenida en cuatro (4) folios, la ficha predial de fecha veintiocho (28) de agosto de 2017 contenida en un (1) folio, plano predial de fecha de agosto de 2017 contenido en dos (2) folio, usos del suelo de fecha veinticuatro de (24) de agosto de 2017 contenido en tres (3) folios, Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ, de fecha quince (15) de julio de 2019 contenido en cuarenta y ocho (48) 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 9 Junio 2020 **A LAS 5:00 P.M.**

DESFIJADO EL 17 Junio 2020 **A LAS 5:00 P.M.**

RONG GUIMIN
Gerente General (S)
Autopistas Urabá S.A.S
En delegación de la AGENCIA NACIOAL DE INFRAESTRUCTURA

Copias: Archivo Concesión Autopistas de Urabá S.A.S.
Al respaldo del predio.
Proyectó: PO – Coord. Predial UNICA
Revisó: CM Coord. Predial (S)- Director Predial & T-Ger Técnico
Aprobó: RS- Gerente General (S)
Entrega: Concesión Mar 2 – Chigo. Entregas Coord2 - UNICA

RB759863060CO

472 Correo Certificado

Sticker Cliente

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20200415001567
Fecha: 15/04/2020 06:12:00 a. m.
Usuario: evargas
Fecha Impresión: 15/04/2020 10:11:25 a. m.

AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

Bogotá D.C., 15 de abril de 2020

Requiere respuesta: SI [X] NO [ ]

Señor:
JUAN DE DIOS CANO Y/O
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
PREDIO LA RAMADA
Ubicado en la Vereda Cañasgordas/La Estrella (según ficha catastral)
Municipio de Cañasgordas
Departamento de Antioquia

Servicios Postales Nacionales S.A. 472 CAÑASGORDAS 29 ABR 2020 NOROCCIDENTE EXPENDIO SPN

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** de la Oferta de Compra 03-03-20200113000108 fecha 13 de enero de 2020, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en la **abscisa inicial K00+547,76 abscisa final: K00+604,64**, de la margen Izquierda-Derecha del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio de mayor extensión denominado "La Ramada", ubicado en la Vereda Cañasgordas/La Estrella (Según Ficha Catastral) del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral 138-2-001-000-0024-00029-0000-00000, Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0024-0029-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria No. **011-16081** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.

Respetados Señores:

En razón a que mediante oficio de citación número 03-03-20200113000109 de fecha trece (13) de enero de 2020, emitido por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., se instó a comparecer a notificarse de la Oferta de Compra 03-03-20200113000108 de fecha trece (13) de enero de 2020, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, cultivos y especies, ubicadas entre la **abscisa inicial K00+547,76 – abscisa final: K00+604,64** de la margen Izquierda-Derecha proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, y teniendo en cuenta que la citación fue enviada a través de la Empresa de

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20200415001567
Fecha: 15/04/2020 08:12:00 a. m.
Usuario: enarges
Fecha impresión: 15/04/2020 10:11:25 a. m.

AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

Correo Certificado Servicios Postales Nacionales S.A. - 4-72 mediante número de guía RB759852546CO el veintitrés (23) de enero de 2020, publicado en la en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI (https://www.ani.gov.co/servicios-de-informacion-al-ciudadano/notificaciones-por-aviso) el día veinticuatro (24) de febrero de 2020, publicada en la página web de la concesión (http://autopistasuraba.com/avance-concesion/gestion-predial/) el día veinticuatro (24) de febrero de 2020, 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 veinticuatro (24) de febrero de 2020, y en la cartelera de la Personería Municipal del Municipio de Cañasgordas, ubicada en la calle 25 No. 29A, el día veinticuatro (24) de febrero de 2020 y que a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal.

Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72 CAÑASGORDAS 29 ABR 2020 NOROCCIDENTE EXPENDIO

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 la Oferta de Compra contenida en el oficio 03-03-20200113000108 de fecha trece (13) de enero de 2020 *"por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicado en las siguientes* **abscisa inicial K00+547,76 – abscisa final: K00+604,64** *localizado en la margen Izquierda-Derecha del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio denominado "La Ramada", ubicado en la vereda Cañasgordas/La Estrella (según ficha catastral), del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral 138-2-001-000-0024-00029-0000-00000,* Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0024-0029-0-00-00-0000 *y folio de matrícula inmobiliaria No.* ***011-16081*** *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 03-03-20200113000109 de fecha trece (13) de enero de 2020, 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.**

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-202004150601587
Fecha: 15/04/2020 08:12:00 a. m.
Usuario: evargas
Fecha Impresión: 15/04/2020 10:11:25 a. m.

AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta de Compra 03-03-20200113000108 de fecha trece (13) de enero de 2020, copia de la Ficha Técnica Predial No. **CAM2-UF1-CCG-011**, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C de fecha 15 de julio de 2019, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

RONG GUIMIN
Gerente General (S)
AUTOPISTAS URABÁ S.A.S
En delegación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Servicios Postales Nacionales S.A. 472
CAÑASGORDAS
29 ABR 2020
NOROCCIDENTE
APARTADO SPD

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
Copia de normas aplicables.

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

Proyectó: PD – Coord. Predial UNICA
Revisó: CM Coord. Predial /SD- Director Predial /LT-Gerente Técnico
Aprobó: RG- Gerente General (S)
Entérese: Consorcio Mar 2 – Única.

AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20200113000108
Fecha: 13/01/2020 10:07:16 p. m.
Usuario: evargas
Fecha impresión: 13/01/2020 10:08:24 p. m.

Bogotá D.C., 13 de enero de 2020

Requiere respuesta: SI [X] NO [ ]

Señores:
JUAN DE DIOS CANO Y/O
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
LUZ MARINA HIGUITA (FALSA TRADENTE INSCRITA)
Predio La Ramada
Ubicado en la Vereda Cañasgordas/La Estrella (Según Ficha Catastral)
Municipio de Cañasgordas
Departamento Antioquia

Postales Nacionales S.A. 472 CAÑASGORDAS 29 ABR 2020 NOROCCIDENTE EXPENDIO SPD

Contrato: De Concesión No. 018 de 2015. Autopista al Mar 2

Referencia: 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.

Asunto: Oficio de Oferta Formal de Compra por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicado en las siguientes Abscisas Inicial: K00+547,76 - Abscisa final: K00+604,64 ; localizado en el margen Izquierda-Derecha; del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio denominado La Ramada, ubicado en la Vereda Cañasgordas/La Estrella (según ficha catastral), del Municipio de Cañasgordas, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral No 138-2-001-000-0024-00029-0000-00000, Número predial Nacional No 05-138-00-01-00-00-0024-0029-0-00-00-0000 y Matrícula Inmobiliaria No 011-16081 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.

Respetado señor,

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.**

CAÑASGORDAS S.A. 4-72
29 ABR 2020
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPU

AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20200113000108
Fecha: 13/01/2020 10:07:16 p. m.
Usuario: evargas
Fecha impresión: 13/01/2020 10:08:24 p. m.

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. **CAM2-UF1-CCG-011**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un predio denominado **LA RAMADA,** ubicado en la Vereda Cañasgordas/La Estrella (según ficha catastral) del Municipio de Cañasgordas, del Departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 138-2-001-000-0024-00029-0000-00000,Número predial Nacional No 05-138-00-01-00-00-0024-0029-0-00-00-0000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **011-16081** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **MIL SEISCIENTOS SESENTA Y TRES PUNTO ONCE METROS CUADRADOS (1.663,11 M2),** junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ** el 15 de julio de 2019, es por la suma de **CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE ($54.194.393,00)** correspondiente al avalúo comercial del área de terreno y especies plantadas en el área de terreno objeto de oferta.

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

Servicios Postales Nacionales S.A. 472
CAÑASGORDAS
29 ABR 2020
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPU

AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20200113000108
Fecha: 13/01/2020 10:07:16 p. m.
Usuario: evergas
Fecha impresión: 13/01/2020 10:08:24 p. m.

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 5.7113 ha., para folio de matrícula inmobiliaria N° 011-16081 reporta un área de 5 Hectáreas y la escritura pública N° 176 del 03 de julio de 2011, otorgada por la Notaría Única de Cañasgordas reporta un área de 5 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.

Postales Nacionales S.A. 4-72
CAÑASGORDAS
29 ABR 2020
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPU

AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20200113000108
Fecha: 13/01/2020 10:07:16 p. m.
Usuario: evargas
Fecha Impresión: 13/01/2020 10:08:24 p. m.

Contra el presente comunicado 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 ubicada en el 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. ubicada en la Calle 10 No. 13-526. Al lado de la estación de gasolina Terpel, del Municipio de Dabeiba, Antioquia, o contactar al Abogado Néstor Acuña Daza, celular: 3118672637, email n.acunacomprom.sclegal@gmail.com

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No **CAM2-UF1-CCG-011**, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA, 15 de julio de 2019, 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,

IVO ALFONSO SÁNCHEZ MOSQUERA
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 Normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad pública

Copias: Archivo Concesión Autopistas de Urabá S.A.S.

Proyectó: Única
Revisó: Cpelaez - Jfandiño - AFlor
Aprobó: ISanchez
Enterado: NR

Servicios Postales Nacionales S.A. 472
CARASGORDAS
29 ABR 2020
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPN

AUTOPISTAS URABÁ:

AUTOPISTA AL MAR 2

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

INVENTARIO PREDIAL

UNIDAD FUNCIONAL: UF1
PREDIO No.: CAM2-UF1-CCG-011
NOMBRE PROPIETARIO: Teresa de Jesus Higuita (Heporatoria)
DIRECCION PREDIO:
AREA REQUERIDA

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
1	Construcción 1		
2	Construcción 2		
3			
4			
5			
6			
7			

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN
1	Corredor cubierto		
2	Zona dura		
3	Enramada		
4	Escalera		
5	Zona dura 2		
6	Corral 1		
7	Corral 2		
8	Corral 3		
9	Cochera		
10	Pozo séptico		
11	Puerta		
12	Portón		
13	Cerca		

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD	UN
1	Palma de coco	1	UN
2	Pino	3	UN
3	Limón	5	UN
4	Guayabos	9	UN
5	Guibon	1	UN
6	Papayos	2	UN
7	Naranjo	1	UN
8	Mango	1	UN
9	Ahuyama	14	m²
10	Platano	4	UN
	Pasto	950	m²

Yo. Teresa Higuita. identificado con cédula de ciudadanía No. 21609875 manifiesto estar de acuerdo con la información levantada.

Teresa Higuita
PROPIETARIO

REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

AUTOPISTAS URABÁ

AUTOPISTA AL MAR 2

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

INVENTARIO PREDIAL

UNIDAD FUNCIONAL.:	UF1
PREDIO No. :	CAM2-UF1-CCG-011
NOMBRE PROPIETARIO:	JUAN DE DIOS CANO Q.E.P.D
DIRECCION PREDIO:	LA RAMADA
AREA REQUERIDA	1,663.11

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
1	Construcción 1; Construcción de un piso con estructura en concreto, mamposteria en bloque estriado, pintado, ventanas y puertas métalicas, cubierta mixta en teja de asbestocemento y placa de concreto, terraza cubierta en plastico con cercha en madera usada para el secado de café, piso en placa de concreto con mineral alisado, la construcción posee dos vigas de 0,25x0,25 m y 7,30 ml de largo y riel métalico y 4 columnas de 0,25 m de diametro para secado de café. Cocina: estructura en concreto, mamposteria en bloque estriado, pintado, ventanas y puertas métalicas, cubierta en placa de concreto, piso en placa de concreto con mineral alisado, mesón en concreto enchapado en baldosa ceramica y lavaplatos en acero. Distribución: 2 habitaciones, cocina, sala comedor, terraza.	51.09	m2
2	Construcción 2; Construcción de un piso con estructura en concreto, mamposteria en bloque estriado, pintado, puertas métalica, cubierta en placa de concreto, piso en placa de concreto, mobiliario completo de sanitario y lavamanos. Distribución: Baño.	3.30	m2
No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS		
1	Corredor cubierto; Estructura en concreto, columnas en concreto, mamposteria en bloque estriado y pintado semi-muro de 1,30 m, cubierta en placa de concreto, piso en cemento alisado, puerta en madera.	15.36	m2
2	Zona dura; Zona dura en placa de concreto con baranda de 13,09 ml y 1,20 m de alto en concreto y dos columnas de concretor de 0,25x0,25 m.	39.98	m2
3	Enramada; Estructura en madera, cubierta en teja de asbestocemento, piso en placa de concreto, tanque lavadero de 2,20 x 1,30 m	2.86	m2
4	Escalera; Estructura en concreto de 10 pasos cada uno de 0,16x0,15x0,69 m.	1.00	UN
5	Zona dura 2; Zona dura en placa de concreto enchepada en baldosa ornamental	1.60	m2
6	Corral 1; Estructura en madera y guadua, cubierta en teja de zinc, piso en tierra pisada.	4.73	m2
7	Corral 2; Estructura en madera, cubierta en teja de zinc, piso en tierra pisada.	6.06	m2
8	Corral 3; Estructura en madera y guadua, cubierta en teja de zinc, piso en tierra pisada, mamposteria en polisombra	4.44	m2
9	Cocherá; Estructura en madera, mamposteria en semimuro de bloque estriado de 0,6 m de altos, cubierta en teja de zinc sobre cercha en madera, piso en placa de concreto.	32.92	m2
10	Pozo séptico; Pozo en tapa de concreto de 1.72 m2 y 0,35 m2, profundidad de 3 m aproximadamente.	1.00	un
11	Puente; Puente en placa de concreto de 1,07x4,83 m y 0,10 m de grosor.	5.16	m2
12	Portón; Portón con dos columnad en concreto de 0,26x0,25 m y una hoja métalica con angulos métalicos.	1.00	un
13	Cerca 1; Cerca a tres hilos de alambre con postes de madera	10.77	ml
No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES		
1	Palma de coco DAP= 0,25 m h= 6 m Producción	1	UN
2	Pino DAP= 0,30 m h= 3 m	3	UN
3	Limón DAP= 0,25 m h= 3 m	5	UN
4	Guayabos DAP= 0,25 m h= 3 m	9	UN
5	Guaban DAP= 0,30 m h= 3 m	1	UN
6	Papayos DAP= 0,30 m h= 6 m	2	UN
7	Naranjo DAP= 0,25 m h= 3 m	1	UN
8	Mango DAP= 0,35 m h= 3 m	1	UN
9	Ahuyama	14	m2
10	Platano DAP= 0,25 m h= 3 m	4	UN
11	Pasto	950	m2

Yo, _____ identificado con cédula de ciudadania No. _____ manifiesto estar de acuerdo con la información levantada.

Elaboró: JESSICA GRANADOS CAMARGO
M.P 68202144318STD
PRESOAM S.A.S.

PROPIETARIO

REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

ANI 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
PREDIO: CAM2-UF1-CCG-011

Fecha: 28/08/2017
Lugar: Cañasgordas

Descripción: Vista frente a predio.

Descripción: Vista frente a predio.

Descripción: Vista frente a predio.

Descripción: Vista frente a predio.

Descripción: Vista construcción 1.

Descripción: Vista construcción 1.

Cañasgordas S.A. 4-72
23 ABR 2020
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPU

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 018 DEL 2015

PREDIO: **CAM2-UF1-CCG-011**

Fecha: 28/08/2017
Lugar: Cañasgordas

Descripción: Vista construcción 1.	Descripción: Vista construcción 1.
Descripción: Vista de cocina construcción 1.	Descripción: Vista corredor cubierto y zona dura 2.
Descripción: Vista construcción 2.	Descripción: Vista escaleras.

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 018 DEL 2015

PREDIO: **CAM2-UF1-CCG-011**

Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72 CAÑASGORDAS 29 ABR 2020 NOROCCIDENTE EXPEDIENTE SPU

Fecha: 28/08/2017
Lugar: Cañasgordas.

Descripción: Vista enramada.

Descripción: Vista terraza construcción 1.

Descripción: Vista vigas y columnas construcción 1.

Descripción: Vista zona dura 1.

Descripción: Vista corral 3.

Descripción: Vista corral 2.

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 018 DEL 2015

PREDIO: **CAM2-UF1-CCG-011**

Fecha: 28/08/2017
Lugar: Cañasgordas.

Descripción: Vista cochera.	Descripción: Vista corral 1, cerca y platanos.
Descripción: Vista pozo séptico.	Descripción: Vista puente.
Descripción: Vista portón.	Descripción: Vista ahuyama.

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 018 DEL 2015

PREDIO: **CAM2-UF1-CCG-011**

Fecha: 28/08/2017
Lugar: Cañasgordas.

Descripción: Vista palma de coco.

Descripción: Vista limones.

Descripción: Vista pinos y pastos.

Descripción: Vista guayabas.

Descripción: Vista papayos

Descripción: Vista naranjos y guiban.

Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72
CAÑASGORDAS
29 ABR 2020
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPN

ANI Agencia Nacional de Infraestructura / AUTOPISTAS URABÁ	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO	GCSP-F-185
	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
	FORMATO: FICHA PREDIAL	FECHA	18/02/2013

PROYECTO DE CONCESIÓN	AUTOPISTA AL MAR 2	UNIDAD FUNCIONAL	UF1
CONTRATO No.:	006 DEL 2010		
PREDIO No.	CAMO-UF1-COG-011	SECTOR O TRAMO	CAÑASGORDAS-LA PAMBA
ABSC. INICIAL	K00+547.76		
ABSC. FINAL	K00+604.64	MARGEN	Izq-Der
		LONGITUD EFECTIVA	56.88

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CEDULA/NIT	T.P 3125
JUAN DE DIOS CANO G.E.P.D		DIRECCION / EMAIL	[illegible]
		DIRECCION DEL PREDIO	LA PAMBADA
		MATRICULA INMOBILIARIA	011-16081
		CEDULA CATASTRAL	[illegible]

VEREDA/BARRIO:	CAÑASGORDAS ESTRELLA	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD (m)	COLINDANTES
MUNICIPIO:	CAÑASGORDAS			NORTE		VER ANEXO DE LINDEROS
DPTO:	ANTIOQUIA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	AGRICOLA	ORIENTE		
				SUR		
Predio requerido para:	REQUERIMIENTO DE TALUD	TOPOGRAFIA	8-25% Ondulada	OCCIDENTE		

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Palma de coco DAP= 0,25 m h= 6 m	1		UN
Pino DAP= 0,30 m h= 3 m	3		UN
Limón DAP= 0,20 m h= 2 m	3		UN
Guanábana DAP= 0,20 m h= 3 m	3		UN
Guáimo DAP= 0,20 m h= 3 m	1		UN
Higuerón DAP= 0,50 m h= 8 m	2		UN
Naranja DAP= 0,25 m h= 3 m	1		UN
Mango DAP= 0,30 m h= 3 m	1		UN
Alfombra		10	m2
Platano DAP= 0,20 m h= 3 m	6		UN
Pasto		850	m2

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNID
1	Construcción 1: Construcción de un piso con estructura en concreto, mampostería en bloque revestido, pintado, ventanas y puertas metálicas, cubierta mixta en teja de fibrocemento y placa de concreto, tarrazo cubierta en plástico con cercha en madera unida con el resaltado de café, piso en placa de concreto con mezcla alisada, la construcción posee dos vigas de 0,25x0,25 m y 7,20 m de largo y tres metálicas y 4 columnas de 0,25 m de diámetro para resaltado de café. Cocina: estructura en concreto, mampostería en bloque revestido, alistado, ventanas y puertas metálicas, cubierta en placa de concreto, piso en placa de concreto con cemento alisado, mesón en concreto enchapado en baldosa cerámica y lavaplatos en acero. Distribución: 2 habitaciones, cocina, sala comedor, terraza	51.89	m2
2	Construcción 2: Construcción de un piso con estructura en concreto, mampostería en bloque revestido, pintado, puertas metálicas, cubierta en placa de concreto, piso en placa de concreto, incluyendo sanitario y lavamanos. Distribución: Baño	5.2	m2
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	56.09	m2

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNID
1	Corredor cubierto: Estructura en concreto, columnas en concreto, mampostería en bloque revestido y pintado semi-muro de 1,30 m, cubierta en placa de concreto, piso en cemento pulido, cierra en madera.	11.30	m2
2	Zona dura: Zona dura en placa de concreto con barandas de 10,09 m h y 1,20 m de alto en concreto y dos columnas de concreto de 0,25x0,25 m.	35.86	m2
3	Cerramiento: Estructura en madera, cubierta en teja de fibrocemento, piso en placa de concreto, tanque tenedero de 2,20 x 1,20 m	3.96	m2
4	Pozo séptico: Estructura en concreto de 10 anillos cada uno de 0,15x0,15x0,90 m.	1.00	UN
5	Zona dura 2: Zona dura en placa de concreto enchapada en baldosa cerámica.	1.00	m2
6	Corral 1: Estructura en madera y guaduas, cubierta en teja de zinc, piso en tierra pisada.	4.75	m2
7	Corral 2: Estructura en madera, cubierta en teja de zinc, piso en tierra pisada.	6.05	m2
8	Corral 3: Estructura en madera y guaduas, cubierta en teja de zinc, piso en tierra pisada, mampostería en gallinero.	4.44	m2
9	Cocheria: Estructura en madera, mampostería en cerramiento de bloque revestido de 1,8 m de alto, cubierta en teja de zinc sobre cercha en madera, piso en placa de concreto.	32.92	m2
10	Pozo séptico: Pozo en tapa de concreto de 1,72 m2 y 0,91 m2, profundidad de 5 m aproximadamente.	1	UN
11	Puente: Puentes en placa de concreto de 1,07x0,60 m y 0,10 m de grosor.	6.10	m2
12	Portón: Portón con dos columnas en concreto de 0,25x0,25 m y una hoja metálica con angulos metálicos.	1	UN
13	Cerca 1: Cerca a tres hilos de alambre con postes de madera	35.77	m2

	SI/NO
Tiene el inmueble licencia urbanística, urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal (Ley 675 DE 2001)?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del avaluo/levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Adjuntar informe de análisis de Area Remanente?	S
De acuerdo al estudio de Titulos, la franja que indicada el decreto 2770/ 1953 debe adquirirse?	N

ÁREA TOTAL TERRENO	10.000.00	m2
ÁREA REQUERIDA	1.454.11	m2
ÁREA REMANENTE	298.14	m2
ÁREA SOBRANTE	8.246.89	m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA	1.663.11	m2

OBSERVACIONES:

[illegible]

FECHA DE ELABORACIÓN: 28-ago-2017

Elaboró: JESSICA GRANADOS CAMARGO

PRESDAM S.A.S.

M.P. 68202144126TD

Revisó y Aprobó: Cristian C

Servicios Postales Nacionales S.A. CAÑASGORDAS
29 ABR 2020
NOROCCIDENTE
APARTADO SPU
A-12

PROYECTO	FICHA PREDIAL
AUTOPISTA AL MAR 2	CAM2-UF1-CCG-011
ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS	

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (ml)
ÁREA REQUERIDA 1,454.73 m²	NORTE:	JUAN DE DIOS CANO Q.E.P.D (Pto 1 al 8)	54.71 m
ABSCISA INICIAL K00+547.76	ORIENTE:	QUEBRADA CAREPERRO (Pto 8 al 11)	36.26 m
ABSCISA FINAL K00+604.64	SUR:	JUAN DE DIOS CANO Q.E.P.D (Pto 11 al 14)	28.43 m
	OCCIDENTE:	JAIRO DE JESUS HIGUITA RESTREPO (Pto 14 al 1)	45.87 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REMANENTE

	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (ml)
ÁREA REMANENTE 208.38 m²	NORTE:	JUAN DE DIOS CANO Q.E.P.D (Pto A al D)	28.43 m
ABSCISA INICIAL K00+547.76	ORIENTE:	QUEBRADA CAREPERRO (Pto D al H)	27.40 m
ABSCISA FINAL K00+604.64	SUR:	VIA AL MAR (Pto H)	0.00 m
	OCCIDENTE:	JAIRO DE JESUS HIGUITA RESTREPO (Pto H al A)	18.00 m

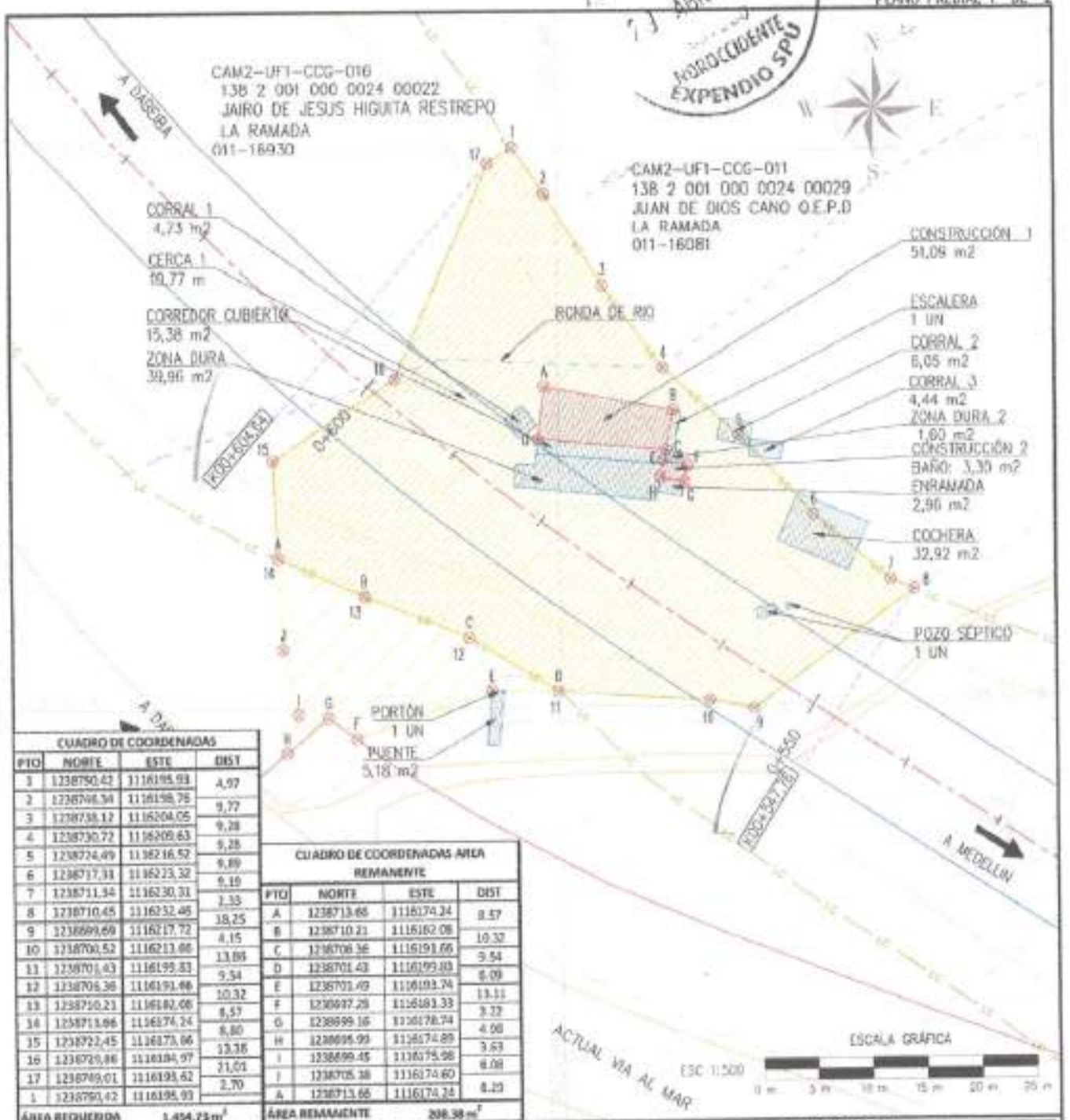
RESUMEN LINDEROS GENERALES DEL PREDIO SEGÚN TITULO

LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (ml)
NORTE:		
ORIENTE:		
SUR:		
OCCIDENTE		

REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	OBSERVACIONES
	CONTRATISTA: Elaboró: JESSICA GRANADOS M.P 68202144318STD PRESOAM S.A.S.	
FECHA:	FECHA DE ELABORACIÓN: 28-ago-2017	

Servicios Postales Nacionales S.A. 472 CAÑASGORDAS 29 ABR 2020 NOROCCIDENTE EXPEDIDO SPU

Postales Nacionales S.A. 4-72
CAÑASGORDAS
13 AGR 2020
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPU



CUADRO DE COORDENADAS			
PTO	NORTE	ESTE	DIST
1	1238790,42	1116195,93	4,97
2	1238746,34	1116198,76	9,77
3	1238738,12	1116204,05	9,28
4	1238730,72	1116209,63	9,28
5	1238724,49	1116216,52	9,89
6	1238717,31	1116223,32	9,19
7	1238711,34	1116230,31	2,33
8	1238710,45	1116232,46	18,25
9	1238699,69	1116217,72	4,15
10	1238700,52	1116213,66	13,88
11	1238701,43	1116199,83	9,54
12	1238706,38	1116191,66	10,32
13	1238710,21	1116182,08	8,57
14	1238713,66	1116174,24	8,80
15	1238722,45	1116173,86	13,38
16	1238729,86	1116184,97	21,01
17	1238749,01	1116193,62	2,70
1	1238790,42	1116195,93	
ÁREA REQUERIDA		1.454,73 m²	

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REMANENTE			
PTO	NORTE	ESTE	DIST
A	1238713,66	1116174,24	8,57
B	1238710,21	1116182,08	10,32
C	1238706,36	1116191,66	9,54
D	1238701,43	1116199,83	6,09
E	1238701,49	1116193,74	13,11
F	1238697,29	1116183,33	3,22
G	1238699,16	1116178,74	4,08
H	1238696,99	1116174,89	3,63
I	1238699,45	1116175,98	6,08
J	1238705,38	1116174,60	8,23
A	1238713,66	1116174,24	
ÁREA REMANENTE		208,38 m²	

GESTIÓN SOCIO-PREDIAL
AUTOPISTA AL MAR 2

REVISO: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET.
APROBÓ: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET.

ANI
AUTOPISTAS URABÁ

ELABORÓ: ASESORES Y CONSULTORES PRESOAM S.A.S. NIT: 900398745-1
REVISO: ASESORES Y CONSULTORES PRESOAM S.A.S. NIT: 900398745-1

PROPIETARIO: JUAN DE DIOS CANO Q.E.P.D

CONVENCIONES

BORDE VIA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
EJE VIA PROYECTADA	AREA CONST. REQ
LINEA DE COMPRA	AREA CONST. ANEXAS
CERCAS	AREA REMANENTE
BORDE VIA EXISTENTE	LINEA ALTA TENSIÓN
LINDERO	OBRAS EN LA VIA
CHAFLANES CORTE	PUNTOS DE CONTROL
CHAFLANES RELLENO	POSTE
FUENTES HIDRICAS	ARBOL
BORDA DE RIO	

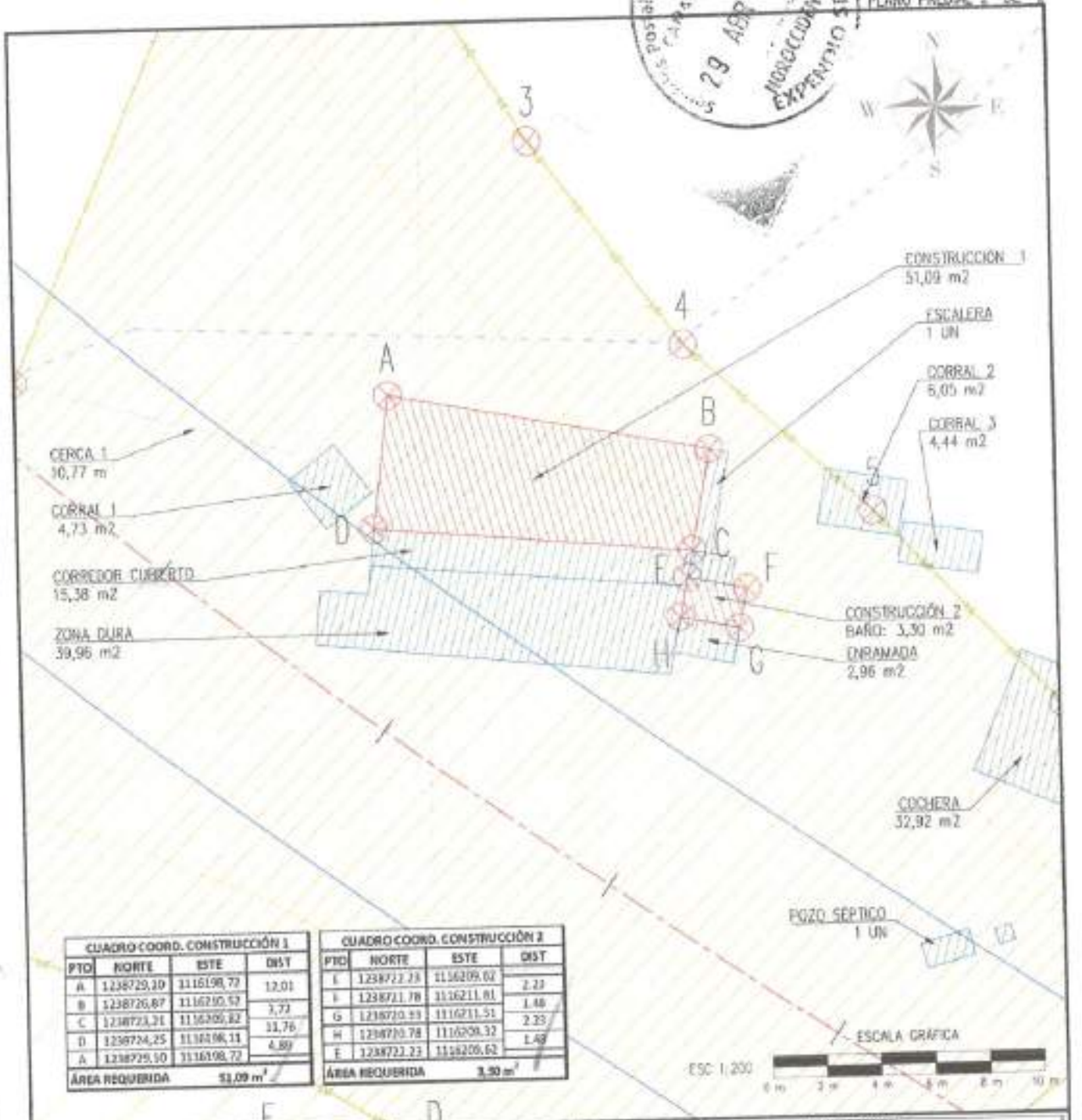
CUADRO DE ÁREAS (m²)				
A. REQUERIDA:	A. TOTAL:	A. CONST:	A. SOBRANTE:	A. REMANENTE:
1.454,73	50.000,00	54,39	48.336,89	208,38

FECHA ELAB.: AGO 2017
ESCALA: 1:500

TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 1
MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: CAÑASGORDAS, ANT

No. CATASTRAL: 13820010000024000290000000000
FICHA GRAFICA No.: CAM2-UF1-CCG-011
NOMBRE ARCHIVO: CAM2-UF1-CCG-011

Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72
CAÑASGORDAS
29 ABR 2020
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPN



CUADRO COORD. CONSTRUCCIÓN 1			
PTO	NORTE	ESTE	DIST
A	1238729,10	1116198,72	12,01
B	1238726,87	1116210,57	3,72
C	1238723,21	1116209,82	11,76
D	1238724,25	1116198,11	4,89
A	1238729,10	1116198,72	
ÁREA REQUERIDA		51,09 m²	

CUADRO COORD. CONSTRUCCIÓN 2			
PTO	NORTE	ESTE	DIST
I	1238722,23	1116209,62	2,23
F	1238721,78	1116211,81	1,48
G	1238720,93	1116211,51	2,23
H	1238720,78	1116209,32	1,48
E	1238722,23	1116208,62	
ÁREA REQUERIDA		3,30 m²	

GESTIÓN SOCIO-PREDIAL
AUTOPISTA AL MAR 2

REVISÓ: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET
APROBÓ: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

AUTOPISTAS URABÁ

ELABORÓ: ASESORES Y CONSULTORES PRESDAM S.A.S NIT: 900398745-1
REVISÓ: ASESORES Y CONSULTORES PRESDAM S.A.S NIT: 900398745-1

PROPIETARIO: JUAN DE DIOS CANO Q.E.P.D

CONVENCIONES

BORDE VIA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
EJE VIA PROYECTADA	AREA CONST. REQ
LINEA DE COMPRA	AREA CONST. ANEXAS
CERCAS	AREA REMANENTE
BORDE VIA EXISTENTE	LINEA ALTA TENSIÓN
LINDERO	OBRAS EN LA VIA
CHAFLANES CORTE	PUNTOS DE CONTROL
CHAFLANES RELLENO	POSTE
FUENTES HIDRICAS	ARBOL
RONDA DE RIO	

CUADRO DE ÁREAS (m²)

A. REQUERIDA:	A. TOTAL:	A. CONST:	A. SOBRANTE:	A. REMANENTE:
1.454,73	50.000,00	54,39	48,336.89	208,38

FECHA ELAB.: AGO 2017
ESCALA: 1:200

PRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 1
MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: CAÑASGORDAS, ANT

No. CATASTRAL: 15820010000024000290000000000
FICHA GRAFICA No.: CAN2-UF1-CCO-001
NOMBRE ARCHIVO: CAN2-UF1-CCO-001

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"; y 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" a través del consecutivo COM-TECACM-1692, con radicado en el municipio de Cañasgordas N° 2371 del 29 de noviembre del 2016, 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 N° 138 2 001 000 0024 00029 inscrito a nombre de JUAN DE DIOS CANO con folio de matrícula inmobiliaria N° 011-16081, es un predio **RURAL** localizado en la vereda LA ESTRELLA, de acuerdo al Mapa N°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	Conservación y protección de los ecosistemas naturales generando procesos de control para evitar su degradación y transformación
Usos Restringidos	Aprovechamientos forestales doméstico. Extracción de especies forestales no vedadas por la legislación y únicamente en áreas que presenten un plan de manejo, aprobado por CORPOURABA. Asentamientos humanos.
Usos Prohibidos	Quemas, Minería, contaminación de ríos y

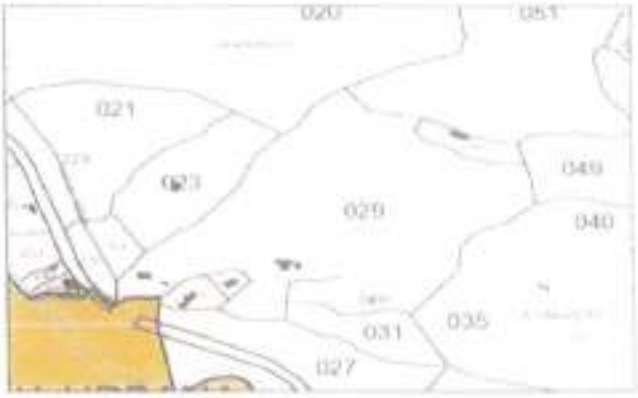
29 ABR 2020
EXPENDIO NOROCCIDENTE SAS
Postales S.A. 4-72 CAÑASGORDAS

	quebradas.
RESTRICCIONES	Establecimiento de nuevos asentamientos humanos, sin el cumplimiento de requisitos legales

Definición:

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

Localización General:



Fuente: Catastro

Servicios Postales Nacionales S.A.S.
CAÑASGORDAS
29 ABR 2020
NORORIENTE
EXPENDIO SPN

21

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 24 días del mes de agosto de 2017

Servicios Postales Nacionales S.A. 472
CAÑASGORDAS
29 ABR 2020
NORCCIDENTE
EXPENDIO SPN

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.

22

Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAM2-UF1-CCG-011

CLASE DE INMUEBLE:	RURAL- FRANJA DE TERRENO
DIRECCIÓN:	LA RAMADA
VEREDA:	LA ESTRELLA
MUNICIPIO:	CAÑASGORDAS
DEPARTAMENTO:	ANTIOQUIA
AVALÚO N°:	042-2019
SOLICITANTE:	CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S
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.

Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72 CAÑASGORDAS 29 ABR 2020 NOROCCIDENTE EXPENDIO SPN

BOGOTÁ D.C., JULIO 15 DE 2019

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

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. Titulo 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. Condiciones agrologicas
4.6. Servicios públicos
4.7. Servicios comunales
4.8. 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

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

Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72
CAÑASGORDAS
29 ABR 2020
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPU

6.5. Servicios públicos
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

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

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

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 de oficio de solicitud de avalúos comerciales del día 23 de Mayo de 2019.

1.2. TIPO DE INMUEBLE: Franja de terreno.

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 1420 del 1998, 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 avalúos.

1.5. DEPARTAMENTO: Antioquia.
1.6. MUNICIPIO: Cañasgordas.
1.7. VEREDA: La Estrella.
1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: La Ramada.

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial K00+547,76 y abscisa final K00+604,64.

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 aprobado 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"* expedido y aprobado por el Concejo Municipal 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 AGRÍCOLA.

1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cédula. Catastral Actual	138-2-001-000-0024-00029-0000-00000
Área Terreno	5.7113 Ha
Área Construcción Principal	190,74 m2
Área Construcción Anexas	37,55 m2
Avalúo Catastral	$ 26.137.061

1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 31 de Mayo de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALUÓ:** 15 de Julio de 2019.

2. **DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Ficha Predial del predio CAM2-UF1-CCG-011, del 28 de Agosto de 2017.
- Plano Predial del predio CAM2-UF1-CCG-011, de Agosto de 2017
- Certificado Uso del Suelo, del 24 de Agosto 2017.
- Estudio de Títulos del predio CAM2-UF1-CCG-011, del 28 de Agosto de 2017.
- Certificado de tradición y libertad del Folio de Matrícula Inmobiliaria No 011-16081 de la Oficina de Registro Públicos de Frontino, del 09 de Julio de 2019.
- Certificado catastral de ficha No. 5703620 correspondiente al predio CAM2-UF1-CCG-011.

  Nota: La Consulta catastral ficha predial No. 5703620 Correspondiente al predio CAM2-UF1-CCG-011 no cuenta con fecha de expedición.

3. **INFORMACIÓN JURÍDICA**

3.1. **PROPIETARIOS:** Juan de Dios Cano Q.E.P.D.

3.2. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Compraventa mediante Escritura pública No. 327 de fecha 02-05-1952 y Escritura No. 393 de fecha 03-06-1952 otorgadas en la Notaría Única del Circuito de Cañasgordas tal como se describe en la complementación del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 011-16081 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino. De: Inés Restrepo de Uribe A: Juan de Dios Cano.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 011-16081 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.

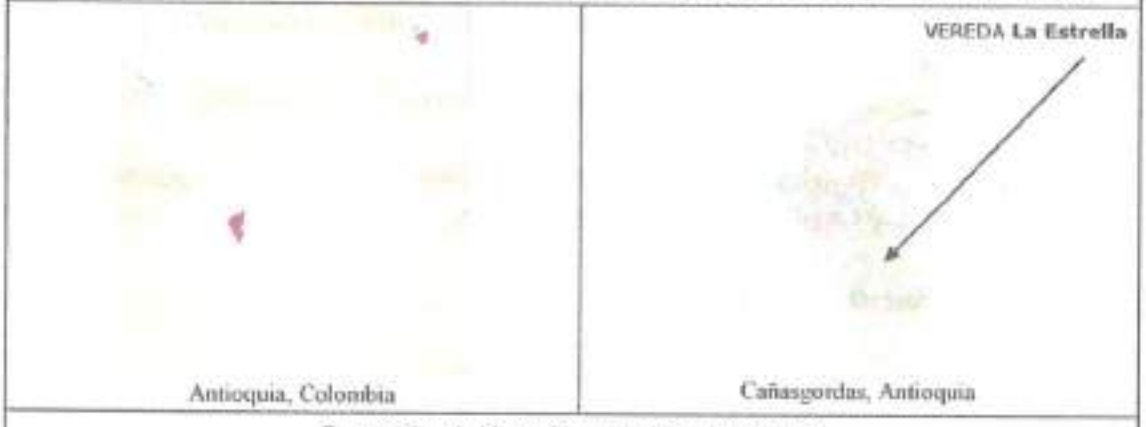
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: Se destaca que según el folio de matrícula inmobiliaria No. 011-16081 sobre el predio no recaen observaciones jurídicas.

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, el Estudio de Títulos suministrado por la Concesión Autopistas Urabá SAS.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda La Estrella se localiza al oriente del municipio de Cañasgordas, y delimita de la siguiente manera: al norte con las veredas El Retiro y Llano Grande, al oriente con la vereda La Campiña, al sur con las veredas La Cusuti y la Ruta Nacional No. 62 y al occidente con la cabecera municipal y la vereda Loma de la Alegría.[1]

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS – ANTIOQUIA



Fuente: Google Maps, Consulta: Junio 13 de 2019, https://www.google.com/maps/place/Cañasgordas, +Antioquia

1 Página oficial del municipio, http://www.canasgordas-Antioquia.gov.co.

4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector es de vocación agroforestal, agrícola y ganadera, con presencia de cultivos semipermanentes y pastos.

4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del predio objeto de avalúo es ondulada, con pendiente aproximada de 8 - 25%.

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 y se encuentra ubicado a 1320 metros sobre el nivel del mar. [2]

4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida, se encuentra en la Unidad Cartográfica Gsb, que cuenta con las siguientes características [3]:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
GSb	Templado Húmedo	Depósitos Aluviales Heterogéneos	Typic Udifluvents, Typic Endoaquepts, Typic Fluvaquents	Rocas sedimentarias Clásticas de Grano Mixto, con fertilidad baja, ácido y neutro, drenaje bueno y pobre	Muy baja a baja

4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto veredal, energía eléctrica y la disposición de residuos sólidos se realiza por medio de pozos sépticos en cada predio.

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 oriente del municipio, al que se puede acceder a través de la Ruta Nacional No. 62. Este

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.

cuenta con acceso tanto vehicular como peatonal de servicio particular y/o mototaxi, en cualquier hora prestado desde el centro del municipio.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

5.1. NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial de 2013 para el Municipio de Cañasgordas aprobado 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*" expedido y aprobado por el Concejo Municipal 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 AGRÍCOLA. Para la franja objeto de avalúo comercial se evidencia que la norma corresponde a AGRÍCOLA.

USOS	ZONA RURAL
Usos principales	Agrícola
Usos Complementarios	Conservación y protección de los ecosistemas naturales generando procesos de control para evitar su degradación y transformación.
Usos Restringidos	Aprovechamientos forestales domésticos. Extracción de especies forestales no vedadas por la legislación y únicamente en áreas que presenten un plan de manejo, aprobado por CORPOURABA. Asentamientos humanos.
Usos Prohibidos	Quemas, Minería, Contaminación de ríos y quebradas.
Restricciones	Establecimiento de nuevos asentamientos humanos, sin el cumplimiento de requisitos legales.

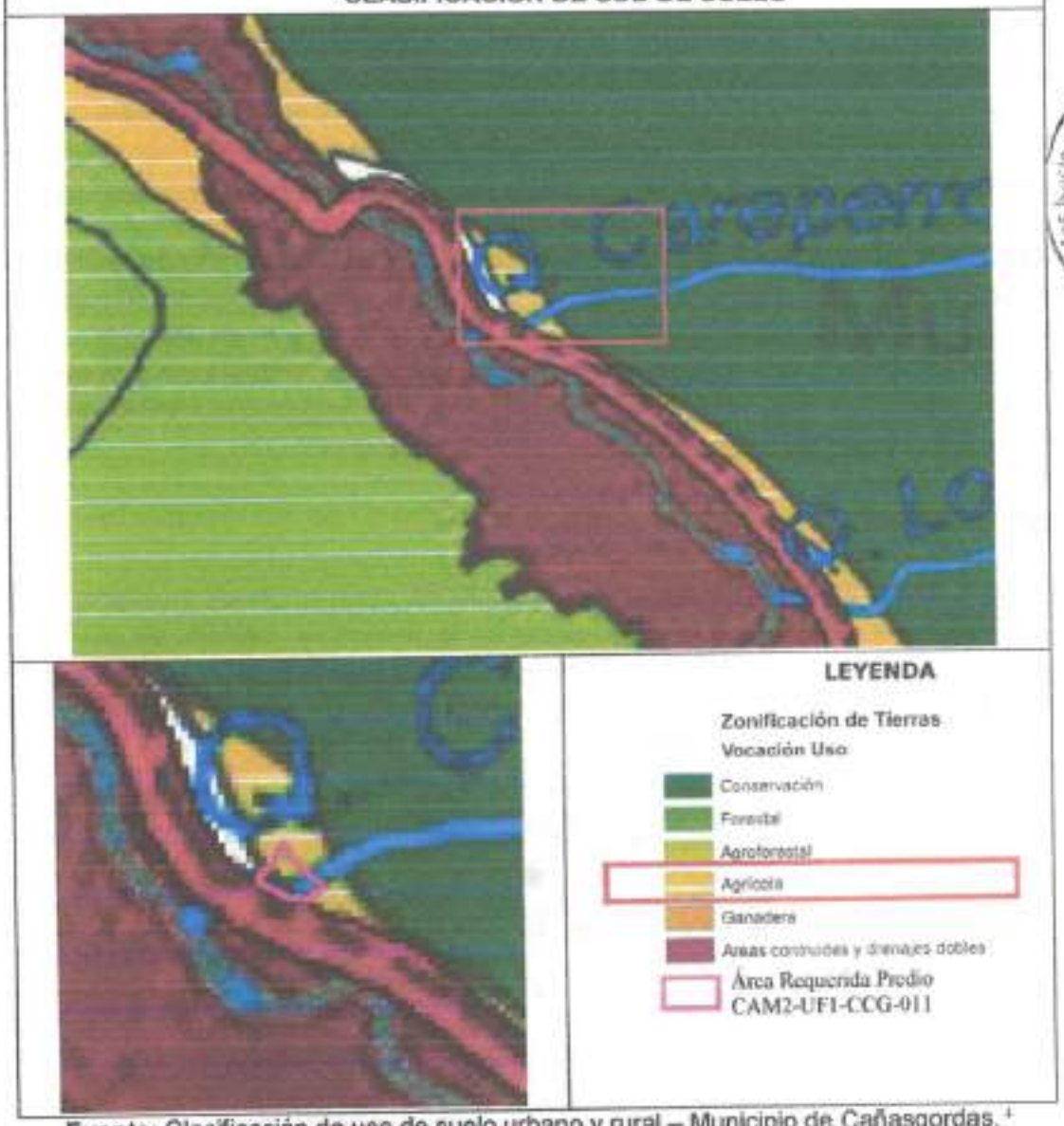
Fuente: Certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Cañasgordas el 24 de Agosto de 2017.

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-011

CLASIFICACIÓN DE USO DE SUELO



Fuente: Clasificación de uso de suelo urbano y rural – Municipio de Cañasgordas. [4]

Para los suelos con destinación agrícola y de protección de conformidad con los artículos 152 y 157 del Esquema de Ordenamiento Territorial, aprobado mediante el Acuerdo No. 036 de 2013, se dispone que:

4 Esquema de Ordenamiento Territorial de 2013 para el municipio de Cañasgordas y ACUERDO No. 036 DE 2013.

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

*"**ARTÍCULO 152: NORMAS PARA EL MANEJO DE LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL (ESTRUCTURA ECOLÓGICA RURAL): Para los usos forestales:** Se entienden convenientes los usos forestales toda vez que su implementación disminuye la presión sobre las áreas de bosque de la Estructura Ecológica Principal. Su desarrollo estará condicionado así: -El uso forestal deberá privilegiar las modalidades silvopastoriles, agroforestales y agrosilvopastoriles..."*

*"**ARTICULO 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 zona rural del municipio de Cañasgordas – Antioquia, se encuentra en la vereda La Estrella, la cual se encuentra ubicada al oriente del Municipio de Cañasgordas - Antioquia. El predio se ubica sobre el límite de la cabecera municipal de Cañasgordas.

UBICACIÓN DEL PREDIO

Fuente: Google Earth, Consulta: Junio 13 de 2019

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	50.000,00 m^2
ÁREA REQUERIDA:	1.454,73 m^2
ÁREA REMANENTE:	208,38 m^2
ÁREA SOBRANTE:	48.336,89 m^2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	1.663,11 m^2

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-011

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

ÁREA REQUERIDA 1: 1.454,73 m²
ABSCISA INICIAL: K00+547,76
ABSCISA FINAL: K00+604,64

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	54,71 m	JUAN DE DIOS CANO (Q.E.P.D.) (PTO 1 AL 8)
ORIENTE	36,26 m	QUEBRADA CAREPERRO (PTO 8 AL 11)
SUR	28,43 m	JUAN DE DIOS CANO (Q.E.P.D.) (PTO 11 AL 14)
OCCIDENTE	45,87 m	JAIRO DE JESUS HIGUITA RESTREPO (PTO 14 AL 1)

ÁREA REMANENTE: 208,38 m²
ABSCISA INICIAL: K00+547,76
ABSCISA FINAL: K00+604,64

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	28,43 m	JUAN DE DIOS CANO (Q.E.P.D.) (PTO A AL D)
ORIENTE	27,40 m	QUEBRADA CAREPERRO (PTO D AL H)
SUR	0,00 m	VÍA AL MAR (PTO H)
OCCIDENTE	18,00 m	JAIRO DE JESUS HIGUITA RESTREPO (PTO H AL A)

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-011

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: A la franja 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 energía eléctrica.

6.6. UNIDADES FISIOGRÁFICAS: La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área 228,24 m². Correspondiente a suelos rurales con unidad climática Cálido húmedo, pendiente entre 8 y 25%, con actividad económica Agrícola, con disponibilidad de aguas suficientes y cuya norma de uso del suelo es Agrícola.

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Área 1.434,87 m². Correspondiente a suelos rurales con unidad climática Cálido húmedo, con pendiente entre 8% y 25%, uso actual de protección y con disponibilidad de aguas suficientes, ya que esta área pertenece a ronda de río.

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

CONSTRU.	CARACTERÍSTICAS	MEDIDA	EDAD APROX AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1	**Construcción 1**: Construcción de un piso con estructura en concreto, mampostería en bloque estriado, pintado, ventanas y puertas metálicas, cubierta mixta en teja de asbestocemento y placa de concreto, terraza cubierta en plástico con cercha en madera usada para el secado de café, piso en placa de concreto con mineral alisado, la construcción posee dos vigas de 0,25x0,25 m y 7,30 ml de largo y riel metálico y 4 columnas de 0,25 m de diámetro para secado de café. Cocina: estructura en concreto, mampostería en bloque estriado, pintado, ventanas y puertas metálicas, cubierta en placa de concreto, piso en placa de concreto con mineral alisado, mesón en concreto enchapado en baldosa cerámica y lavaplatos en acero. Distribución: 2 habitaciones, cocina, sala comedor, terraza.	51,09 m²	15	Bueno	70

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

C2	**Construcción 2;** Construcción de un piso con estructura en concreto, mampostería en bloque estriado, pintado, puertas metálicas, cubierta en placa de concreto, piso en placa de concreto, mobiliario completo de sanitario y lavamanos. Distribución: Baño.	3,3 m²	15	Bueno	70

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

ÍTEM	CARAC. C1	CARAC. C2
CIMENTACIÓN	Ciclópea	Ciclópea
ESTRUCTURA	Concreto, bloque estriado	Concreto, bloque estriado
ENTREPISO	Placa de concreto	Placa de concreto
FACHADA	Bloque estriado pintado	Bloque estriado pintado
CUBIERTA	Teja asbesto cemento y placa de concreto	Placa de concreto
CIELO RASO	No presenta	No presenta
PISOS	Placa de concreto alisado	Placa de concreto
COCINA	Estructura en concreto, 2 mesones	No Presenta
BAÑOS	No presenta	Mobiliario completo
ACABADOS BAÑO	No presenta	Mampostería Bloque estriado
ACABADOS MUROS	Mampostería bloque estriado, pintado.	Mampostería bloque estriado, pañetado y pintado.
OTROS	No presenta	No presenta
VETUSTEZ	15 años aprox.	15 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	Bueno

Postales Nacionales S.A. 4-72 CARASCOPIAS 29 ABR 2020 NORDOCCIDENTE CAPITAL OFICIO SAS

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

CONSTRU.	CARACTERÍSTICAS	MEDIDA	EDAD APROX AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
CA1	Corredor cubierto; Estructura en concreto, columnas en concreto, mampostería en bloque estriado y	15,38 m²	15	Bueno	70

	pintado semi-muro de 1,30 m, cubierta en placa de concreto, piso en cemento alisado, puerta en madera.				
CA2	Zona dura; Zona dura en placa de concreto con baranda de 13,09 ml y 1,20 m de alto en concreto y dos columnas de concreto de 0,25x0,25 m.	39,96 m²	10	Bueno	70
CA3	Enramada; Estructura en madera, cubierta en teja de asbestocemento, piso en placa de concreto, tanque lavadero de 2,20 x 1,30 m	2,96 m²	12	Bueno	50
CA4	Escalera; Estructura en concreto de 10 pasos cada uno de 0,15x0,15x0,69 m.	1 un	15	Bueno a regular	70
CA5	Zona dura 2; Zona dura en placa de concreto enchapada en baldosa ornamental.	1,60 m²	10	Bueno a regular	70
CA6	Corral 1; Estructura en madera y guadua, cubierta en teja de zinc, piso en tierra pisada.	4,73 m²	12	Bueno a regular	50
CA7	Corral 2; Estructura en madera, cubierta en teja de zinc, piso en tierra pisada.	6,05 m	13	Bueno a regular	50
CA8	Corral 3; Estructura en madera y guadua, cubierta en teja de zinc, piso en tierra pisada, mampostería en polisombra.	4,44 m²	14	Bueno	70
CA9	Cochera; Estructura en madera, mampostería en semimuro de bloque estriado de 0,8 m de altos, cubierta en teja de zinc sobre cercha en madera, piso en placa de concreto.	32,92 m²	15	Bueno a regular	70
CA10	Pozo séptico; Pozo en tapa de concreto de 1,72 m2 y 0,35 m2, profundidad de 3 m aproximadamente.	1 un	15	Bueno a regular	50
CA11	Puente; Puente en placa de concreto de 1,07x4,83 m y 0,10 m de grosor.	5,18 m²	15	Bueno a regular	70
CA12	Portón; Portón con dos columnas	1 un	12	Bueno a regular	50

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

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

	en concreto de 0,25x0,25 m y una hoja metálica con ángulos metálicos.				
CA13	Cerca 1; Cerca a tres hilos de alambre con postes de madera	10, 77 m	10	Bueno a regular	70

Nota: Desconformidad con la visita técnica al inmueble objeto de avaluó comercial se evidencio que a la fecha la construcción denominada CA6 "Corral 1" ya no se encuentra levantada por lo anterior para efectos del presente avaluó comercial no se tendrá en cuenta dicha construcción en la liquidación.

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

CULTIVO Y /O ESPECIE	CANTIDAD
Palma de Coco DAP=0,25 m, H=6,0 m	1 un
Pino DAP=0,30 m, H=3,0 m	3 un
Limón DAP=0,25 m, H=3 m	5 un
Guayabo DAP=0,25 m, H=3,0 m	9 un
Guiban DAP=0,30 m, H=3,0 m	1 un
Papayos DAP=0,30 m, H=6,0 m	2 un
Naranjo DAP=0,25 m, H=3,0 m	1 un
Mango DAP=0,35 m, H=3,0 m	1 un
Ahuyama	14 m²
Plátano DAP=0,25 m, H=3,0 m	4 un
Pasto	950 m²

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-011.

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.

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.

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 metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo agrícola, dadas sus condiciones espaciales respecto al perímetro urbano se encontraron las siguientes ofertas:

ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN-MUNICIPIO	SECTOR-VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (M2)	AREA CONSTRUIDA (M2)	DESCRIPCION
1	3147018985	Guillermo	Cañaegordas	Buenos Aires	Finca	$ 150.000.000	9940.00	80.00	Finca en la entrada de Cañaegordas, con una casa de 80 m2 con 3 habitaciones, sala-comedor, cocina y 2 baños. Cuenta con una piscina de agua de natural y tiene 8.140 m2 de área total.
2	3113154302	Jorge Osorio	Cañaegordas	Llanosita	Finca	$ 195.000.000	25000.00	0.00	Finca de 2,5 Ha, con servicio de energía. Ubicada en la vereda llanosita.
3	3136870863	Javier Guerra	Cañaegordas	Chontadura	Finca	$ 160.000.000	20000.00	36.00	Finca plana con casa de 9x4 ubicada frente a la escuela que queda hacia el río en la vereda chontadura.

Unidad fisiográfica 2

Para determinar el valor por metro cuadrado 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 (M2)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	DESCRIPCIÓN
1	3112312548-3003758453	Wilfredo Arango	Cañasgordas	El paico	Finca	$ 150.000.000	70000	140.00	Finca en la vereda El Paico a 4 km de la cabecera municipal, con un área de 7 Has, con cobertura de bosque nativo predominante. Cuenta con acceso a vehículo y casa de 140 m2.
2	3146502496	Hector de Jesús	Cañasgordas	La Batalla	Finca	$ 120.000.000	60000	120.00	Finca en la vereda La Batalla a 40 km de la cabecera municipal, con un área de 6 Has, con cobertura de pastos, tiene una casa en bareque y 2 nacederos de agua. Acceso de 1 km y 3000 m.
3	3112154372	Jorge Osario	Cañasgordas	Llorona	Finca	$ 850.000.000	710000	0.00	Finca a 30 km de Cañasgordas en carro, en la vereda Llorona, de 70 Has, cercada y potreros, es un rastrojo por una quebrada, sin construcciones, con 20 Ha de bosque forestal.

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo agrícola, dadas sus condiciones espaciales respecto al perímetro urbano se encontraron las siguientes ofertas:

ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (M2)	VALOR (m2)	ÁREA (m2)	VALOR (m2)	VALOR TOTAL
1	3147018885	Guillermo	Cañasgordas	Buenos Aires	Finca	$ 150.000.000,00	$ 142.500.000	9.140,00	$ 7.713	50,00	$ 600.000	$ 12.300.000
2	3112154372	Jorge Osario	Cañasgordas	Llorona	Finca	$ 185.000.000,00	$ 183.035.000	25.000,00	$ 7.322	0,00	$ -	$ -
3	3108670863	Javier Guerra	Cañasgordas	Chontaduro	Finca	$ 180.000.000,00	$ 176.200.000	23.000,00	$ 7.470	25,00	$ 600.000	$ 28.800.000

MEDIA ARITMETICA	$ 7.605,11		
DESVIACION ESTANDAR	143,06	LIMITE SUPERIOR	$ 7.748,16
COEFICIENTE DE VARIACION	1,87%	LIMITE INFERIOR	$ 7.491,06
VALOR ADOPTADO / m2	$7.778		

Unidad fisiográfica 2

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor de metro cuadrado 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:

PREDIO CAM2-UF1-CCG-011

ESTUDIO DE MERCADO CAÑAGORDA RURAL - PROYECCION													
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACION MERCADO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES			
								AREA (M2)	VALOR (M2)	AREA (m2)	VALOR (m2)	VALOR TOTAL
1	[illegible]	[illegible]	Cañagordas	Espana	Finca	$ [illegible]	$ 120.000.000	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	$ [illegible]
2	[illegible]	Pedro de Jesus	Cañagordas	La Balsita	Finca	$ [illegible]	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	$ [illegible]
3	[illegible]	Jaime Olivero	Cañagordas	Llorona	Finca	$ [illegible]	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	0,00	$ [illegible]	$ -
MEDIA ARITMETICA					$ 486,71							
DESVIACION ESTANDAR					78,55	LIMITE SUPERIOR		$ 564,44				
COEFICIENTE DE VARIACION					16,14%	LIMITE INFERIOR		$ 408,78				
VALOR ADOPTADO / M2					5436							

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			
ITEM	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR TERRENO/M2
1	Buenos Aires	Finca	$ 7.713,35
2	Lloroncita	Finca	$ 7.722,00
3	Chontaduro	Finca	$ 7.470,00
PROMEDIO			$ 7.636,12
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			$ 143,06
COEF DE VARIACIÓN			1,87
LÍMITE SUPERIOR			$ 7.778,18
LÍMITE INFERIOR			$ 7.492,06

Para determinar el valor de metro cuadrado de terreno en esta unidad fisiográfica, al no encontrar ofertas representativas para sus características se seleccionaron tres ofertas comparables y se adopta el límite superior del estudio de mercado adelantado en la zona, el cual corresponde al valor de $7.778.

PREDIO CAM2-UF1-CCG-011

UNIDAD FISIOGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro Cuadrado	m2	$ 7.778
U.F.1	Hectárea	Ha	$ 77.780.000

Unidad fisiográfica 2

MERCADO PROTECCIÓN RURAL			
ITEM	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR TERRENO/M2
1	El paso	Finca	$ 467,14
2	La Balsita	Finca	$ 524,99
3	Llorona	Finca	$ 495,00
PROMEDIO			$ 496,71
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			$ 28,93
COEF DE VARIACIÓN			5,84
LÍMITE SUPERIOR			$ 524,64
LÍMITE INFERIOR			$ 466,78

Postales Nacionales S.A. 4-72
CAÑASGORDAS
29 ABR 2020
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPD

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

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

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.

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 en bosque y 2 nacederos de agua, cuenta con 2 casas.

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

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. 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 formula 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 190. Conforme a la información obtenida de la ficha predial, la franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

C1: Construcción 1: Construcción de un piso con estructura en concreto, mamposteria en bloque estriado, pintado, ventanas (3) metálicas y puertas (2) en madera tradicional pintada, cubierta mixta en teja de asbesto cemento y placa de concreto, piso en placa de concreto con mineral alisado. La construcción posee dos vigas (0,25m x0,25 m y 7,30m de largo) y riel metálico. Cocina: Estructura en concreto, mamposteria en bloque estriado, pintado, cubierta en placa de concreto, piso en placa de concreto con mineral alisado, dos (2) mesones en concreto enchapado en baldosa cerámica y lavaplatos en acero. Distribución: 2 habitaciones, cocina, sala y comedor.

ITEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR
Descapote a maquina	165	m3	10.22	$ 9,825.00	$ 100,391.85
Replanteo	165	m2	51.09	$ 2,606.00	$ 133,140.54
Excavación mecánica	165	m3	10.22	$ 38,209.00	$ 390,495.98
Relleno Material en sitio	165	m3	5.11	$ 19,427.00	$ 99,271.97
Cimentacion ciclopea (mezcla a obra)	181	m3	8.41	$ 301,756.00	$ 2,537,767.96
Muro divisorio bloque estriado No. 4	194	m2	94.43	$ 41,443.00	$ 3,913,462.49
Vinilo sobre pañete 2 manos	197	m2	188.86	$ 6,571.00	$ 1,240,999.06
Ventana corrediza 0,6X0.4 Vidrio 3mm	179	un	3.00	$ 97,540.00	$ 292,620.00
Puerta interés social 0.51-0.75	178	un	7.00	$ 104,328.00	$ 730,296.00
Teja de fibrocemento No.4	184	m2	22.80	$ 33,524.00	$ 764,347.20
Estructura Madera para Teja Fibrocemento	184	m	10.00	$ 29,510.00	$ 295,100.00
Placa Concreto 3000 PSI 10 CM Malla Elect. Entrepiso	189	m2	41.09	$ 100,734.00	$ 4,139,160.06
Placa concreto 3000 PSI 10cm malla elec	188	m2	51.09	$ 117,033.00	$ 5,979,215.97
Alistado Piso 2 CM	200	m2	51.09	$ 8,984.00	$ 458,992.56
Viga 0,25mx0,25m*	-	m2	14.60	$ 130,156.00	$ 1,900,277.60
Riel Chanel Perforado 1-5/8" X15/16" (3M)	94	un	5.00	$ 28,280.00	$ 141,400.00
Mesón en Concreto	196	m2	8.00	$ 119,108.00	$ 952,864.00
Cerámica Pared Burano 28X45 CM Blanco	107	m2	9.00	$ 25,200.00	$ 226,800.00
Lavaplatos empotrar Acero Inox. 62CM X48CM	98	un	1.00	$ 62,220.00	$ 62,220.00
Salida Luminaria en techo EMT	218	un	4.00	$ 172,332.00	$ 689,328.00
Salida Interruptor Sencillo PVC	219	un	4.00	$ 97,341.00	$ 389,364.00
Salida Toma corriente Doble en Muro EMT	220	un	2.00	$ 149,106.00	$ 298,212.00
Tablero Trifasico 12 Circuitos	221	un	1.00	$ 237,819.00	$ 237,819.00
Total Costo Directo					$ 25,973,546.24
Administracion		5%			$ 1,298,677.31
Imprevistos		3%			$ 779,206.39
Utilidad		7%			$ 1,818,148.24
Total AIU		15%			$ 3,896,031.94
Total					$ 29,869,578.18
Cantidad					51.09
VALOR POR M2					$ 584,646

*Elaboración Propia

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-011

VIGA 0,25 X 0,25 M						
ITEM	UNIDAD	Página Construdata 190	VALOR	CANTIDAD	TOTAL	
Acero con: Fig. 1/4"- 1" 60.000 PSI	KG	187	$ 2,618	1.25	$	3,272.50
Alambre Negro Recocido	KG	187	$ 773	0.09	$	24.57
Barra Corrugada G-40 3/8" (6 m)	UNIDAD	187	$ 22,354	1.58	$	35,319.32
Concreto C.H. Grava común 3000 PSI	M3	187	$ 51,104	0.06	$	3,066.24
Desmoldante emulsionado (16 Kg)	UNIDAD	187	$ 8,733	0.03	$	246.34
Distanciador cm - 304,5 mm - 5/8"	UNIDAD	187	$ 1,140	4.00	$	4,560.00
Herramienta menor	%	187	2.00		$	2,552.08
Hora maestro AA - Prestaciones	HC	187	$ 38,472	3.00	$	55,266.00
Mantecas-cuadros carpel (21 Kg)	KG	187	$ 507	0.10	$	50.70
Puntilla con cabeza 2"	LB	187	$ 1,140	0.40	$	456.00
Repisa 8 x 4 cm x 2,5 m Ordinario	UNIDAD	187	$ 6,875	0.33	$	2,268.75
Tabla chapa 30 x 1,8 - 2 cm x 2,9 m Ord	UNIDAD	187	$ 22,906	1.00	$	22,906.00
Vibrador de concreto	D	187	$ 2,024	0.08	$	167.51
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					$	130,156.01
VALOR ADOPTADO					$	130,156

C2: Construcción 2 - Baño: Construcción de un piso con estructura en concreto, mampostería en bloque estriado pañetado y pintado, puerta metálica, cubierta en placa de concreto, piso en placa de concreto, mobiliario completo de sanitario y lavamanos.						
ITEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO		VALOR
Replanteo	165	m2	3.30	$ 2,606.00	$	8,599.80
Excavación Manual	165	m3	0.66	$ 19,106.00	$	12,600.96
Relleno Material en sitio	165	m3	0.33	$ 19,427.00	$	6,410.91
Cimentacion ciclopea (mezcla a obra)	181	m3	0.33	$ 370,227.00	$	122,174.91
Muro divisorio bloque estriado No. 4	194	m2	13.30	$ 41,443.00	$	551,191.90
Pañete Liso Muros 1 : 6	183	m2	26.70	$ 17,730.00	$	473,391.00
Vinilo sobre pañete 2 manos	197	m2	26.70	$ 6,571.00	$	175,445.70
Puerta Baño Alcalá	135	un	1.00	$ 251,286.00	$	251,286.00
Placa Concreto 3000 PSI 10 CM Malla Elect. Entrepiso	180	m2	3.30	$ 100,734.00	$	332,422.20
Placa concreto 3000 PSI 10cm malla elec	188	m2	3.30	$ 117,033.00	$	386,208.90
Combo Happy II con Semipedestal Blanco	91	un	1.00	$ 306,900.00	$	306,900.00
Salida Luminaria en techo EMT	218	un	1.00	$ 172,332.00	$	172,332.00
Salida Interruptor Sencillo PVC	219	un	1.00	$ 97,341.00	$	97,341.00
Imprevistos		%		10.00	$	289,631.43
VALOR TOTAL TIPOLOGÍA					$	3,185,945.71
TOTAL CANTIDAD						3.30
VALOR POR M2					$	965,438

Pág. 22 de 47

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	15	70	21.43%	2	15.21%	$ 584.648.00	$88.908	$495,730	$ 496,000
C2	15	70	21.43%	2	15.21%	$ 965.438.00	$146,815	$818,623	$ 818,000

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

12. CALCULOS 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 formula 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 190. Conforme a la información obtenida de la ficha predial, la franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexas.

CA1: Corredor cubierto: Estructura en concreto, columnas en concreto, mampostería en bloque estriado y pintado semi-muro de 1,30 m, cubierta en placa de concreto, piso en cemento alisado, puerta en madera.					
ITEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR
Replanteo	165	m2	15.38	$ 2,606.00	$ 40,080.28
Excavación Manual	165	m3	3.08	$ 19,106.00	$ 58,846.48
Relleno Material en sitio	165	m3	1.54	$ 19,427.00	$ 29,975.86
Cimentacion ciclopea (mezcla a obra)	181	m3	1.54	$ 370,227.00	$ 570,149.58
Muro divisorio bloque estriado No. 4	194	m2	4.00	$ 41,443.00	$ 165,772.00
Vinilo sobre pañete 2 manos	197	m2	8.00	$ 6,571.00	$ 52,568.00
Placa Concreto 3000 PSI 10 CM Malla Elect. Entrepiso	189	m2	15.38	$ 100,734.00	$ 1,549,288.92
Placa concreto 3000 PSI 10cm malla elec	188	m2	15.38	$ 117,033.00	$ 1,799,967.54
Alistado de Pisos 2CM	200	m2	15.38	$ 8,984.00	$ 138,173.92
Columna 0,25M/00,25M*	-	m	6.90	$ 122,234.00	$ 843,414.60
Salida Luminaria en techo EMT	218	un	1.00	$ 172,332.00	$ 172,332.00
Salida Interruptor Sencillo PVC	219	un	1.00	$ 97,341.00	$ 97,341.00
Imprevistos		%		10.00	$ 551,791.02
VALOR TOTAL TIPOLOGÍA					$ 6,069,701.20
TOTAL CANTIDAD					15.38
VALOR POR M2					$ 394,649

*Elaboración Propia

Servicios Postales Nacionales S.A. 472
CAÑASGORDAS
29 ABR 2020
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPN

PREDIO CAM2-UF1-CCG-011

CA2. Zona dura; Zona dura en placa de concreto con baranda de 13,09 ml y 1,20 m de alto en concreto y dos columnas de concreto de 0,25x0,25 m.					
ÍTEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	165	m2	39.96	$ 2,606	$ 104,136
Descapote a maquina	165	m3	11.99	$ 9,825	$ 117,802
Excavación mecánica	165	m3	4.00	$ 38,209	$ 152,836
Concreto Cte. Grava común 2000 PSI	182	m3	3.90	$ 201,742	$ 786,794
Malla Electrosoldada XX-159 6X2,35M	81	un	3.20	$ 129,182	$ 413,382
Baranda*	-	un	1.00	$ 449,178	$ 449,178
Columna 0,25MX0,25M*	-	m	2.36	$ 122,234	$ 288,472
*Balaustre Córdoba	-	un	18.00	$ 20,704.34	$ 372,678
Hora Cuadrilla AA prestaciones	63	hc	8.00	$ 18,422	$ 147,376
Imprevistos	-	%	10.00		$ 283,265
VALOR TOTAL					$ 3,115,919.48
TOTAL CANTIDAD					39.96
VALOR M2					$ 77,976

*Fuente Balaustre: https://www.paratureforma.com/balaustre-cordoba.html

*Fuente: Elaboracion propia

Baranda de 13,09m de largo y 1,20 m de alto					
ÍTEM	Pagina Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Concreto Contiente Grava Común 1500 PSI	99	m3	0,53	$ 268.886,00	$ 142.509,58
Barra Corrugada G-60 3/8" (6 m)	81	un	2,00	$ 15.690,00	$ 31.380,00
Formaleta metálica bordillos 0,30 x 1,2 m	113	d	1,00	$ 2.090,00	$ 2.090,00
Acero corr. Fig. 1/4"-1" 60.000 PSI	81	kg	2,00	$ 2.618,00	$ 5.236,00
Alambre Negro Recocido	81	kg	2,00	$ 3.032,00	$ 6.064,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	27	Hc	12,00	$ 18.422,00	$ 221.064,00
Imprevistos		%	10,00		$ 40.834,36
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					$ 449.177,94
TOTAL CANTIDAD					1
VALOR UNITARIO					$ 449.178,00

PREDIO CAM2-UF1-CCG-011

COLUMNA 0,25 x 0,25					
ÍTEM	Página Construdata 190	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR TOTAL
Acero corr. Fig. 1/4"-1" 60,000 PSI	187	Kg	$ 2,618	1.00	$ 2,618.00
Alambre Negro Recocido	187	Kg	$ 271	0.09	$ 24.57
Barra Corrugada 6-60 3/8" (6 m)	187	Un	$ 22,354	2.46	$ 54,990.84
Concreto Cte. Grava común 3000 PSI	187	m3	$ 51,104	0.06	$ 3,066.24
Desencofrante emulsionado (16 Kg)	187	Un	$ 8,211	0.03	$ 246.33
Distanciador cm - 20 6,5 mm - 5/8"	187	Un	$ 1,140	4.00	$ 4,560.00
Durmiente 4 cm x 4 cm x 2,9 m Ord.	187	Un	$ 5,729	1.00	$ 5,729.00
Membrana curadora blanco (20 Kg)	187	Kg	$ 507	0.10	$ 50.70
Puntilla con cabeza 2"	187	lb	$ 1,140	0.40	$ 456.00
Repisa 8 x 4 cm x 2,9 m Ordinario	187	Un	$ 3,438	0.300	$ 1,031.40
Tabla chapa 30 x 1,8 - 2 cm x 2,9 m Ord.	187	Un	$ 22,906	1.00	$ 22,906.00
Vibrador de concreto	187	d	$ 2,094	0.1	$ 209.40
Hora cuadrilla AA - Prestaciones	26	hc	$ 18,427	1.30	$ 23,948.60
Herramienta menor	187	%	2.00		$ 2,396.74
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					$ 122,233.82
VALOR ADOPTADO					$ 122,234

Valores Inmobiliarios S.A. 4-72
GASCORDAS
23 ABR 2020
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SAS

CA3: Enramada: Enramada; Estructura en madera, cubierta en teja de asbestocemento, piso en placa de concreto, tanque lavadero de 2,20 x 1,30 m					
ITEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR
Replanteo	165	m2	2.96	$ 2,606.00	$ 7,713.76
Excavación Manual	165	m3	0.60	$ 19,106.00	$ 11,463.60
Relleno Material en sitio	165	m3	0.30	$ 19,427.00	$ 5,828.10
Placa concreto 3000 PSI 10cm malla electrosoldada	188	m2	0.29	$ 117,033.00	$ 33,939.57
Listaton Ø10-12 cm(8M) Eucaliptu	125	un	3.00	$ 16,680.00	$ 50,040.00
Teja Fibrocemento P7 No.6	184	m2	2.96	$ 32,831.00	$ 97,179.76
Tanque Concreto*	-	un	1.00	$ 268,289.00	$ 268,289.00
Lavadero*	-	un	1.00	$ 327,456.00	$ 327,456.00
Hora Cuadrilla AA con prestaciones	63	Hc	2.00	$ 18,422.00	$ 36,844.00
Imprevistos		%		10.00	$ 83,875.36
VALOR TOTAL TIPOLOGÍA					$ 922,629.17
TOTAL CANTIDAD					2.96
VALOR POR M2					$ 311,699

*Elaboración Propia

Pág. 25 de 47

Tanque Concreto 1,8M X 1,0CM X0,8					
ÍTEM	Pagina Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Muro divisorio bloque estriado No. 4	194	m2	3,60	$ 41.443,00	$ 149.194,80
Pañete Uso Muros 1 : 6	183	m2	3,60	$ 17.730,00	$ 63.828,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	27	Hc	3,00	$ 18.422,00	$ 55.266,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					$ 268.288,80
TOTAL CANTIDAD					1
VALOR UNITARIO					$ 268.289

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-011

Lavadero 0,80m de ancho x 1,30m de largo en concreto pañetado					
ÍTEM	Pagina Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Concreto Corriente Grava Común 1500 PSI	99	m3	0,34	$ 268.886,00	$ 91.421,24
Barra Corrugada G-60 3/8" (6 m)	81	un	1,00	$ 15.690,00	$ 15.690,00
Formaleta metálica bordillos 0,30 x 1,2 m	113	d	1,00	$ 2.090,00	$ 2.090,00
Acero corr. Fig. 1/4"-1" 60,000 PSI	81	kg	1,00	$ 2.618,00	$ 2.618,00
Alambre Negro Recocido	81	kg	1,00	$ 3.032,00	$ 3.032,00
Pañete Liso Muros 1 : 6	189	m2	2,00	$ 17.730,00	$ 35.460,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	27	Hc	8,00	$ 18.422,00	$ 147.376,00
Imprevistos		%	10,00		$ 28.798,72
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					$ 327.455,96
TOTAL CANTIDAD					1
VALOR UNITARIO					$ 327.456

CA4. Escalera; Estructura en concreto de 10 pasos cada uno de 0,15x0,15x0,69 m.					
ÍTEM	Pagina Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Concreto Corriente Grava Común 1500 PSI	99	m3	0.12	$ 268,886.00	$ 32,266.32
Barra Corrugada G-60 3/8" (6 m)	81	un	9.00	$ 15,690.00	$ 141,210.00
Formaleta metálica bordillos 0,30 x 1,2 m	113	d	6.00	$ 2,090.00	$ 12,540.00
Acero corr. Fig. 1/4"-1" 60,000 PSI	81	kg	6.00	$ 2,618.00	$ 15,708.00
Alambre Negro Recocido	81	kg	7.00	$ 3,032.00	$ 21,224.00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	27	Hc	6.00	$ 18,422.00	$ 110,532.00
Imprevistos		%	10.00		$ 33,348.03
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					$ 366,828.35
TOTAL CANTIDAD					1
VALOR UNITARIO					$ 366,828

CA5. Zona dura 2; Zona dura en placa de concreto enchapada en baldosa ornamental.					
ITEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR
Replanteo	165	m2	1.60	$ 2,606.00	$ 4,169.60
Excavación manual	165	m3	0.16	$ 19,106.00	$ 3,056.96
Relleno Material en sitio	165	m3	0.16	$ 19,427.00	$ 3,108.32
Placa concreto 3000 PSI 10cm malla electrosoldada	188	m2	1.60	$ 117,033.00	$ 187,252.80
Alistado Piso 2 CM	200	m2	1.60	$ 8,984.00	$ 14,374.40
Baldosa ceramica luni 25x35	130	m2	1.60	$ 19,900.00	
Hora cuadrilla AA con prestaciones	27	Hc	4.00	$ 18,422.00	$ 73,688.00
Imprevistos		%		10.00	$ 27,842.35
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					$ 306,265.87
TOTAL CANTIDAD					1.6
VALOR M2					$ 191,416

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

Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72
CAÑASGORDAS
29 ABR 2020
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPD

PREDIO CAM2-UF1-CCG-011

CA7: Corral 2; Estructura en madera, cubierta en teja de zinc, piso en tierra pisada.					
ITEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR
Replanteo	165	m2	6.05	$ 2,606.00	$ 15,766.30
Tabla Chapa 10X1.8-2CMX2.9M-Ordinario	124	un	10.00	$ 6,747.00	$ 67,470.00
Liston 4CMX2CMX2.9M - SAJO	123	un	11.00	$ 5,220.00	$ 57,420.00
Cubierta Sencilla Teja Aluzinc Cal 24.	184	m2	6.05	$ 57,124.00	$ 345,600.20
Hora Cuadrilla AA con prestaciones	63	Hc	8.00	$ 18,422.00	$ 147,376.00
Imprevistos		%		10.00	$ 63,363.25
VALOR TOTAL TIPOLOGÍA					$ 696,995.75
TOTAL CANTIDAD					6.05
VALOR POR M2					$ 115,206

CA8: Corral 3; Estructura en madera y guadua, cubierta en teja de zinc, piso en tierra pisada, mampostería en polisombra.					
ITEM	Página Construdata 190	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR TOTAL
Replanteo	165	m2	$ 2,606.00	4.44	$ 11,570.64
Vara Corredor Ø 8 a 10CM (3M) Eucalipto	125	un	$ 7,894.00	3.00	$ 23,682.00
Guadua rolliza (3m)	124	un	$ 9,167.00	3.00	$ 27,501.00
Cubierta sencilla teja de aluzinc Cal 24	184	m2	$ 57,124.00	4.44	$ 253,630.56
Polisombra negra 1x4m	136	ml	$ 1,666.00	3.78	$ 6,297.48
Hora cuadrilla AA con prestaciones	26	hc	$ 18,422.00	4.00	$ 73,688.00
Imprevistos	-	%	10		$ 38,479.90
VALOR TOTAL					$ 423,278.94
TOTAL CANTIDAD					4.44
VALOR M2					$ 95,333

CA9. Cochera; Estructura en madera, mampostería en seminuro de bloque estriado de 0,8 m de altos, cubierta en teja de zinc sobre cercha en madera, piso en placa de concreto.					
ITEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR
Replanteo	165	m2	32.92	$ 2,606.00	$ 85,789.52
Excavación Manual	165	m3	6.58	$ 19,106.00	$ 125,717.48
Relleno Material en sitio	165	m3	3.29	$ 19,427.00	$ 63,914.83
Poste 0.15-0.18 (6M) eucalipto	125	un	6.00	$ 196,088.00	$ 1,176,528.00
Placa concreto 3000 PSI 10cm malla elec	188	m2	32.92	$ 117,033.00	$ 3,852,726.36
Muro divisorio bloque estriado No. 4	194	m2	37.60	$ 41,443.00	$ 1,558,256.80
Estructura Madera para Teja Fibrocemento	184	m	17.00	$ 29,510.00	$ 501,670.00
Cubierta Sencilla Teja Aluzinc Cal 24	184	m2	32.92	$ 57,124.00	$ 1,880,522.08
Varilla Roscada 1/2" Zincada (50CM)	87	un	8.00	$ 4,500.00	$ 36,000.00
Soldadura eléctrica de 3/32" 68 Barras	140	kg	1.00	$ 49,706.00	$ 49,706.00
Hora Cuadrilla AA con prestaciones	27	Hc	8.00	$ 18,422.00	$ 147,376.00
Imprevistos		%		10.00	$ 947,820.71
VALOR TOTAL TIPOLOGÍA					$ 10,426,027.78
TOTAL CANTIDAD					32.92
VALOR M2					$ 316,708

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-011

CA10: Pozo Séptico; Pozo en tapa de concreto de 1.72 m2 y 0,35 m2, profundidad de 3 m aproximadamente.					
ÍTEM	Paginas Construdata 100	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	165	m2	1.38	$ 2,606.00	$ 3,596.28
Excavación Manual	165	m3	2.96	$ 19,106.00	$ 56,553.76
Concreto Cemento Grava Común 1500 PSI	99	m3	1.21	$ 268,888.00	$ 325,352.06
Barra Corrugada G-60 3/8" (6 m)	81	un	1.00	$ 15,690.00	$ 15,690.00
Formaleta metálica bordillos 0.30 x 1.2 m	113	d	1.00	$ 2,090.00	$ 2,090.00
Acero corr. Fig. 1/4"-1" 60.000 PSI	81	kg	1.00	$ 2,618.00	$ 2,618.00
Alambre Negro Recocido	81	kg	1.00	$ 3,032.00	$ 3,032.00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	27	Hc	6.00	$ 18,422.00	$ 110,532.00
Imprevistos		%	10.00		$ 51,948.41
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					$ 571,410.51
TOTAL CANTIDAD					1
VALOR UNITARIO					$ 571,411

CA11: Puente: En placa de concreto de 1,07mx4,83mx0,10m de grosor.					
Desglose del ítem	Página Construdata 100	unidad	CANTIDAD	Valor Unit	Valor Total
Replanteo	165	m2	5.18	$ 2,606.00	$ 13,498.08
Excavación manual	165	m3	1.04	$ 19,106.00	$ 19,870.24
Relleno Material en sitio	165	m3	0.52	$ 19,427.00	$ 10,102.04
Cimentacion Ciclopea	181	m3	0.52	$ 356,755.00	$ 185,512.60
Placa en Concreto 3000 PSI 10CM malla electrosoldada	188	m2	5.18	$ 117,033.00	$ 606,230.94
Imprevistos	-	%	10		$ 83,521.49
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					$ 918,736.39
TOTAL CANTIDAD					5.18
VALOR M2					$ 177,362

CA12: Portón: Con dos columnas en concreto de 0,25m x0,25m a cada lado que sirven de apoyo a una hoja metálica con ángulos metálicos.					
Desglose del ítem	Página Construdata 100	unidad	Valor Unit	CANTIDAD	Valor Total
Replanteo	165	m2	$ 2,606.00	0.13	$ 338.78
Tubo cerramiento Negro 1" (6M) ESP 0.75"	143	m	$ 5,408.00	3.00	$ 16,227.00
Soldadura eléctrica de 3/32" 68 Barras	140	kg	$ 49,706.00	1.00	$ 49,706.00
Angulo 2 1/2" x 3/16" 12 M A 572/350	128	m	$ 13,461.00	1.00	$ 13,461.00
Columna 0,25mx0,25m*	-	m	$ 122,234.00	4.00	$ 488,936.00
Hora cuadrilla HH con prestaciones	28	Hc	$ 35,082.00	8.00	$ 280,656.00
Imprevistos	-	%	10		$ 84,898.60
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					$ 933,884.60
TOTAL CANTIDAD					1.00
VALOR UNITARIO					$ 933,885

*Elaboración Propia

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

COLUMNA 0,25 x 0,25					
ÍTEM	Página Construdata 190	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR TOTAL
Acero corr. Fig. 1/4"-1" 60,000 PSI	187	Kg	$ 2,618	1.00	$ 2,618.00
Alambre Negro Recocido	187	Kg	$ 273	0.09	$ 24.57
Barra Corrugada G-60 3/8" (6 m)	187	Un	$ 22,354	2.46	$ 54,990.84
Concreto Cte. Grava común 3000 PSI	187	m3	$ 51,104	0.06	$ 3,066.24
Desencofrante emulsionado (16 Kg)	187	Un	$ 8,211	0.03	$ 246.33
Distanciador cm - 20 6,5 mm - 5/8"	187	Un	$ 1,140	4.00	$ 4,560.00
Durmiente 4 cm x 4 cm x 2,9 m Ord.	187	Un	$ 5,729	1.00	$ 5,729.00
Membrana curadora blanco (20 Kg)	187	Kg	$ 507	0.10	$ 50.70
Puntilla con cabeza 2"	187	lb	$ 1,140	0.40	$ 456.00
Repisa 8 x 4 cm x 2,9 m Ordinario	187	Un	$ 3,438	0.300	$ 1,031.40
Tabla chapa 30 x 1,8 - 2 cm x 2,9 m Ord.	187	Un	$ 22,906	1.00	$ 22,906.00
Vibrador de concreto	187	d	$ 2,094	0.1	$ 209.40
Hora cuadrilla AA - Prestaciones	26	hc	$ 18,422	1.30	$ 23,948.60
Herramienta menor	187	%	2.00		$ 2,396.74
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					$ 122,233.82
VALOR ADOPTADO					$ 122,234

CA13: Cerca 1; Cerca a tres hilos de alambre con postes de madera					
ÍTEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Limaton Ø10-12 cm (3m) Eucalipto	125	un	5.00	$ 16,680	$ 83,400
Alambre de púas IOWA (200M) CAL 14	98	m	33.00	$ 463	$ 15,283
Grapa Cerca 1 X 12 1000g Puma	-	Kg	1.00	$ 6,900	$ 6,900
Hora cuadrilla AA con prestaciones	26	Hc	4.00	$ 18,422	$ 73,688
Imprevistos	-	%	10.00		$ 17,927
VALOR TOTAL					$ 197,198.60
TOTAL CANTIDAD					10.77
VALOR POR ML					$ 18,310

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

Servicios Postales Nacionales S.A. CAÑASGORDAS A-72 29 ABR 2020 NOROCCIDENTE

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI.

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

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA1	15	70	21.43%	2	15.31%	$ 384.049.00	$60,015	$324,034	$ 325,000
CA2	10	70	14.29%	2	10.40%	$ 77.978.00	$8,176	$69,800	$ 70,000
CA3	12	50	24.00%	2	17.40%	$ 871,589.00	$153,041	$718,548	$ 719,000
CA4	15	70	21.43%	2.5	28.04%	$ 366.926.00	$73,496	$293,330	$ 293,000
CA5	10	70	14.29%	2.5	15.38%	$ 191,416.00	$29,041	$162,375	$ 162,000
CA7	13	50	26.00%	2.5	23.13%	$ 115,208.00	$26,644	$88,562	$ 88,000
CA8	14	70	20.00%	2	34.22%	$ 85,333.00	$33,558	$51,774	$ 52,000
CA9	15	70	21.43%	2.5	30.04%	$ 316,708.00	$63,454	$253,254	$ 253,000
CA10	15	50	30.00%	2.5	25.99%	$ 571,411.00	$148,509	$422,902	$ 423,000
CA11	15	70	21.43%	2.5	20.04%	$ 177,362.00	$35,565	$141,797	$ 142,000
CA12	12	50	24.00%	2.5	31.75%	$ 633,945.00	$201,127	$432,818	$ 433,000
CA13	10	70	14.29%	2.5	15.59%	$ 18,310.00	$2,855	$15,455	$ 15,000

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

CULTIVO Y/O ESPECIE	CANTIDAD	PRECIO
Palma de Coco DAP=0,25 m, H=6,0 m	1 un	$ 99.298
Pino DAP=0,30 m, H=3,0 m	3 un	$ 178.129
Limón DAP=0,25 m, H=3 m	5 un	$ 90.178
Guayabo DAP=0,25 m, H=3,0 m	9 un	$ 74.413
Guiban DAP=0,30 m, H=3,0 m	1 un	$ 89.064
Papayos DAP=0,30 m, H=6,0 m	2 un	$ 76.678
Naranjo DAP=0,25 m, H=3,0 m	1 un	$ 108.822
Mango DAP=0,35 m, H=3,0 m	1 un	$ 98.713
Plátano DAP=0,25 m, H=3,0 m	4 un	$ 26.880
Pasto	950 m^2	$ 520

Nota: El cultivo de Ahuyama no se tendrán en cuenta para la liquidación del presente avalúo debido a que el ciclo vegetativo de dicha especie es corto y se consideran como cultivo transitorio.

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-011

CÁLCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Palma de Coco DAP=0,25 m, H=6,0 m	un	1,00	$ 99.298,00	$ 99.298,00
Pino DAP=0,30 m, H=3,0 m	un	3,00	$ 178.129,00	$ 534.387,00
Limón DAP=0,25 m, H=3 m	un	5,00	$ 90.178,00	$ 450.890,00
Guayabo DAP=0,25 m, H=3,0 m	un	9,00	$ 74.413,00	$ 669.717,00
Guiban DAP=0,30 m, H=3,0 m	un	1,00	$ 89.064,00	$ 89.064,00
Papayos DAP=0,30 m, H=6,0 m	un	2,00	$ 76.678,00	$ 153.356,00
Naranjo DAP=0,25 m, H=3,0 m	un	1,00	$ 108.822,00	$ 108.822,00
Mango DAP=0,35 m, H=3,0 m	un	1,00	$ 98.713,00	$ 98.713,00
Plátano DAP=0,25 m, H=3,0 m	un	4,00	$ 26.880,00	$ 107.520,00
Pasto	m2	950,00	$ 520,00	$ 494.000,00
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				$ 2.885.767,00

Servicios Postales Nacionales S.A. 472
CAÑASGORDAS
29 ABR 2020
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPU

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

14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta acceso a través de la vía Nacional – Ruta No. 62.
- El predio presenta construcciones anexas.
- El predio se encuentra en zona rural del municipio de Cañasgordas, con uso actual Agrícola.
- El predio cuenta con un área de 1.434,87 m² en ronda de río.
- El predio cuenta con un área total de 50.000,00 m²; la franja requerida por el proyecto es de 1.663,11 m², por lo cual se afecta productivamente el área restante y se requiere área remanente.
- 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.
- El sector cuenta con sectores que presentan topografía mixta, moderadamente inclinada y muy inclinada.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/ 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, 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.
- Aclaramos que el avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada 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.

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

15. RESULTADO DE AVALUÓ.

PREDIO CAM2-UF1-CCG-011

PROPIETARIO: JUAN DE DIOS CANO Q.E.P.D.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO (UF1)	Ha	0.022824	$ 77,780,000.00	$ 1,775,250.72
TERRENO (UF2)	Ha	0.143487	$ 4,960,000.00	$ 711,695.52
TOTAL TERRENO				$ 2,486,946.24
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	51.09	$ 496,000.00	$ 25,340,640.00
C2	m2	3.3	$ 819,000.00	$ 2,702,700.00
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				$ 28,043,340.00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m2	15.38	$ 355,000.00	$ 5,459,900.00
CA2	m2	39.96	$ 70,000.00	$ 2,797,200.00
CA3	m2	2.96	$ 259,000.00	$ 766,640.00
CA4	un	1.00	$ 293,000.00	$ 293,000.00
CA5	m2	1.60	$ 162,000.00	$ 259,200.00
CA7	m2	6.05	$ 89,000.00	$ 538,450.00
CA8	m2	4.44	$ 82,000.00	$ 364,080.00
CA9	m2	32.92	$ 253,000.00	$ 8,328,760.00
CA10	un	1.00	$ 423,000.00	$ 423,000.00
CA11	m2	5.18	$ 142,000.00	$ 735,560.00
CA12	un	1.00	$ 731,000.00	$ 731,000.00
CA13	m2	10.77	$ 15,000.00	$ 161,550.00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				$ 20,858,340.00
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				$ 2,805,767.00
TOTAL MEJORAS				$ 51,707,447.00
TOTAL AVALUÓ				$ 54,194,393.24
TOTAL AVALUÓ				$ 54,194,393

13/12/19

TOTAL AVALUÓ: CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE ($54.194.393,00)

Servicios Postales Nacionales S.A. CAÑASGORDAS 29 ABR 2020 NOROCCIDENTE EXPENDIO SPU

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-011

Bogotá, D.C., 15 de Julio de 2019.
Cordialmente,

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

JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
Miembro del Comité
RAA: AVAL-80095537

OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ
Perito Avaluador
Miembro del Comité
RAA AVAL-1014242133

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

15.1 RESULTADO DE AVALUÓ PROPIETARIO JUAN DE DIOS CANO Q.E.P.D.

PREDIO CAM2-UF1-CCG-011
PROPIETARIO: JUAN DE DIOS CANO Q.E.P.D.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO (UF1)	Ha	0.022824	$ 77,780,000.00	$ 1,775,250.72
TERRENO (UF2)	Ha	0.143487	$ 4,960,000.00	$ 711,695.52
TOTAL TERRENO				$ 2,486,946.24
TOTAL AVALUÓ				$ 2,486,946

TOTAL AVALUÓ: DOS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE ($2.486.946,00)

Bogotá, D.C., 15 de Julio de 2019.
Cordialmente,

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

JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
Miembro del Comité
RAA: AVAL-80095537

OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ
Perito Avaluador
Miembro del Comité
RAA AVAL-1014242133

Servicios Postales Nacionales S.A. 472
CARASGORDAS
29 ABR 2020
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPU

15.2 RESULTADO DE AVALUÓ MEJORATARIO TERESA DE JESÚS HIGUITA.

PREDIO CAM2-UF1-CCG-011

MEJORATARIO: TERESA DE JESÚS HIGUITA

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	51.09	$ 496,000.00	$ 25,340,640.00
C2	m2	3.3	$ 819,000.00	$ 2,702,700.00
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				$ 28,043,340.00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m2	15.38	$ 355,000.00	$ 5,459,900.00
CA2	m2	39.96	$ 70,000.00	$ 2,797,200.00
CA3	m2	2.96	$ 259,000.00	$ 766,640.00
CA4	un	1.00	$ 293,000.00	$ 293,000.00
CA5	m2	1.60	$ 162,000.00	$ 259,200.00
CA7	m2	6.05	$ 89,000.00	$ 538,450.00
CA8	m2	4.44	$ 82,000.00	$ 364,080.00
CA9	m2	32.92	$ 253,000.00	$ 8,328,760.00
CA10	un	1.00	$ 423,000.00	$ 423,000.00
CA11	m2	5.18	$ 142,000.00	$ 735,560.00
CA12	un	1.00	$ 731,000.00	$ 731,000.00
CA13	m2	10.77	$ 15,000.00	$ 161,550.00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				$ 20,858,340.00
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				$ 2,805,767.00
TOTAL MEJORAS				$ 51,707,447.00
TOTAL AVALUÓ				$ 51,707,447.00
TOTAL AVALUÓ				$ 51,707,447

Pág. 36 de 47

TOTAL AVALUÓ: CINCUENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE ($51.707.447,00)

Bogotá, D.C., 15 de Julio de 2019.
Cordialmente,

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

JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
Miembro del Comité
RAA: AVAL-80095537

OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ
Perito Avaluador
Miembro del Comité
RAA AVAL-1014242133

Servicios Postales Nacionales S.A. 472
CAÑASGORDAS
29 ABR 2020
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPU

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

ENTORNO

VISTA GENERAL

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL 1

CONSTR. PRINCIPAL: HABITACIÓN

CONSTR. PRINCIPAL: COCINA

PREDIO CAM2-UF1-CCG-011

CONSTR. PRINCIPAL: HABITACIÓN

CONSTR. PRINCIPAL 2

ANEXO: PORTÓN

ANEXO: PUENTE

ANEXO: COCHERA

ANEXO: ESCALERA

Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72
CARAS GORDAS
29 ABR 2020
NOROCCIDENTE

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-011

ANEXO: CORREDOR CUBIERTO

ANEXO: CERCA

ANEXO: ENRAMADA 2

ANEXO: ENRAMADA 2- Lavadero

MARQUESINA

ANEXO: ZONA DURA 1

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-011

GUIBAN

GUAYABO

PASTO

PLÁTANO

PINO

GUANABANO

Servicios Corporativos Gonzales S.A. A-72
CARASGORDAS
29 ABR 2020
NOROCCIDENTE
EXPENDIO 5

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-011

PALMA DE COCO Y LIMÓN

NARANJO

PLÁTANO

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

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-011

16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

Cañasgordas Florece con Amor

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

CERTIFICA QUE:

Pág. 43 de 47

ZONA	ZONA RURAL
Uso Principal	Agrícola
Uso Complementario	[illegible]
Uso Condicionado	[illegible]
Uso Prohibido	[illegible]

Servicios Postales Nacionales S.A. 472
CAÑASGORDAS
29 ABR 2020
05:00
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPN

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-011

Canaigordas Florece con Amor

PREDIO CAM2-UF1-CCG-011

Cañasgordas Florece con Amor

Secretaría de Planeación - Cañasgordas

OBSERVACIONES:

- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]

[illegible]

[illegible]

JESÚS ARMANDO [illegible] GARCÉS
Secretario de Planeación y Obras Públicas
[illegible]

Proyectó: [illegible]
Revisó: [illegible]
Aprobó: [illegible]

Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72
CAÑASGORDAS
29 ABR 2020
057069
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPU

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

16.3. SOPORTES ESPECIES Y CULTIVOS

ESPECIE	PRECIO DE COMPRA	PLANTAS	COSTO DE ESTABLECIMIENTO	COSTO DE MANTENIMIENTO/	VALOR ADOPTADO
	/Kg	/Ha	/Ha	AÑO	
MANGO (CRECIMIENTO)	$ 1.070	204	$ 7.380.000	$ 6.209.000	$ 98.713
MARANGO (CRECIMIENTO)	$ 759	204	$ 4.631.745	$ 5.181.156	$ 108.822
GUAMÁBANO (CRECIMIENTO)	$ 1.420	204	$ 6.957.744	$ 10.371.541	$ 127.547
COCO (PRODUCCIÓN)	$ 2.902	625	$ 4.380.826	$ 3.268.227	$ 99.298
PLÁTANO (CRECIMIENTO)	$ 936	1600	$ 8.806.514	$ 7.859.236	$ 26.880
GUAYABO (CRECIMIENTO)	$ 1.375		$ 16.942	$ 16.218	$ 74.413
LIMÓN TAITI(CRECIMIENTO)	$ 909	204	$ 4.631.745	$ 5.181.156	$ 90.178

Especie	Rango DAP m	DAP adoptado m	Altura comercial m	Factor de forma	Volumen m³	Volumen adoptado m³	$/m³	Valor por planta
Piñonate	≤0.20	0.15	4	0.7	0.0494004	0.0494002	300.000	$ 14.820
Guayacan	≤0.20	0.15	3	0.7	0.0371103	0.0371103	450.000	$ 16.700
Pino	0.21-0.40	0.3	3	0.7	0.3958426	0.3958426	450.000	$ 178.129
Guaiban	0.21-0.40	0.3	4	0.7	0.5279000	0.5279000	450.000	$ 237.564

ESPECIE DE PASTO	COSTO ESTABLECIMIENTO	COSTO DE ESTABLECIMIENTO + VALOR DE PRODUCCIÓN	VALOR POR (m^2)
	POR ha		
PASTO DE CORTE PENNISETUM PURPUREUM/MOMBASA/BRACHIARIA/ GRAMALOTE	$ 2.601.902	$ 5.203.902	$ 520

NOMBRE DE LA ESPECIE	VALOR MINIMO POR PLANTA	VALOR INTERMEDIO POR PLANTA	VALOR MAXIMO POR PLANTA	VALOR ADOPTADO
ORNAMENTALES	$ 5.000,00	$ 6.500,00	$ 8.000,00	$ 6.500,00

PREDIO CAM2-UF1-CCG-011

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

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO CAM2-UF1-CCG-011.

Tipo de Inmueble: FRANJA DE TERRENO
Dirección: LA RAMADA
Vereda/Barrio: LA ESTRELLA.
Municipio: CAÑASGORDAS.
Departamento: ANTIOQUIA
Cédula catastral: 138-2-001-000-0024-00029-0000-00000
Títulos de adquisición: Compraventa mediante Escritura pública No. 327 de fecha 02-05-1952 y Escritura No. 393 de fecha 03-06-1952 otorgadas en la Notaría Única del Circuito de Cañasgordas tal como se describe en la complementación del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 011-16081 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino. De: Inés Restrepo de Uribe A: Juan de Dios Cano.
Matrícula Inmobiliaria: 011-16081 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.
Propietario: JUAN DE DIOS CANO Q.E.P.D.

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 datos exactos como el número de hojas a ser protocolizadas.

Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72
CAÑASGORDAS
29 ABR 2020
NOROCCIDENTE
EXPEDICIÓN SPU

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

III. CONSIDERACIONES

- El valor correspondiente a los gastos de notariado y registro no será considerado en el presenta 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.

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.Desmonte, embalaje, traslado y montaje.	$ -	No Aplica compensacion por este concepto
3. perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.	$ -	No Aplica compensacion por este concepto
4. Perdida de utilidad por otras actividades economicas.	$ -	No Aplica compensacion por este concepto
Total Indemnizaciones	$ -	

Bogotá, D.C., 15 de Julio de 2019.
Cordialmente,

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

JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
Miembro del Comité
RAA: AVAL-80095537

OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ
Perito Avaluador
Miembro del Comité
RAA AVAL-1014242133

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALUOS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.
COMITÉ TECNICO DE AVALUOS CORPORATIVOS

En Bogotá, D.C. siendo las 8:20 a.m. del día 15 de Julio de 2019, 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 CONCESION AUTOPISTAS URABA S.A.S. y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C. :

MIEMBROS COMITÉ AVALUOS
DIEGO MONROY RODRIGUEZ
LISANDRO CASTAÑEDA
JOSE FELIX ZAMORA MORENO
OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ

Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72
CAÑASGORDAS
29 ABR 2020
NOROCCIDENTE

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

No.	Avalúo	Valor Discriminado		Valor Total
1	CAM2-UF1-CCG-011	Propietario	$ 2.486.946	$ 54.194.393
		Mejoratario	$ 51.707.447	

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 la 10:30 p.m. del día y fecha arriba mencionados.

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

COMITÉ DE AVALUOS

DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Miembro comité

LISANDRO CASTAÑEDA
Miembro Comité

JOSE FELIX ZAMORA MORENO
Miembro comité

OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ
Miembro Comité

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

$Vf = Pa - Dt$
$Dt = Da * Au$

$$Da = \frac{(Pa - Vs)}{Vu}$$

En donde:
Da = depreciación anual
Pa = precio actual
Vs = valor de salvamento
Vu = vida útil o técnica
Dt = depreciación total
Au = años de uso
Vf = valor final

10. Interpolación de los índices de precios

Cuando se requiera hacer interpolación de los valores del PC 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 le 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

f = frente del predio que se analiza (ml)
a = área en metros cuadrados del predio que se analiza (M2)
l = fondo equivalente = a / f
af = frente del lote tipo de la zona
Mi = fondo mínimo de la zona
Ma = fondo máximo de la zona
Vum = Valor unitario medio ($/M2)
Fp = influencia del fondo
r = influencia del frente
Vupe = Valor unitario para el predio evaluado ($/M2)
Vupe = Vum X Fp X r
CÁLCULO DE "Fp" – influencia del fondo

Cuando $l < Mi \Rightarrow Fp = \left(\frac{l}{Mi}\right)^{[illegible]}$

Cuando $\Rightarrow Fp = \left(\frac{Ma}{l}\right)^{[illegible]}$

Cuando $l > 3Ma \Rightarrow Fp = \left(\frac{3Ma}{2Ma}\right)^{[illegible]}$

Cuando $Mi < l < Ma \Rightarrow Fp = 1$

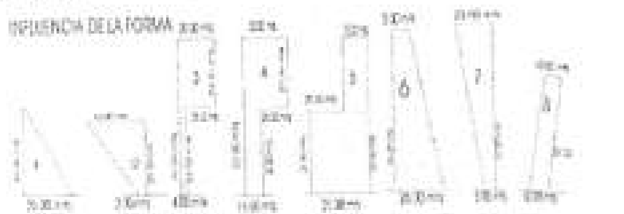
CÁLCULO DE "r" – influencia del frente

Cuando $\frac{af}{2} \leq a \leq 2af \Rightarrow r = \left(\frac{a}{af}\right)^{[illegible]}$

Cuando $a < \frac{af}{2} \Rightarrow r = 0.59$

Cuando $a > 2af \Rightarrow r = 1.19$

Influencia de forma



Artículo 38°.- La presente Resolución rige a partir de su publicación en el Diario Oficial y deroga las Resoluciones 762 de 1998 y 109 de 2000 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 lo 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 esos actos mediante la fijación de avisos, 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 notificarse.
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 proceden, 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 reglamentación de la convocatoria impartirá 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 precisa 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 enviará 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, esta 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 del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, 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 retiro 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 el 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 requerirá presentación personal"*. 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 o 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 resolutiva 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 Declarativos Especiales. Capítulo I. Expropiación

Artículo 399. Expropiación. El proceso de expropiación se sujetará a las siguientes reglas:
1. La demanda se dirigirá contra los titulares de derechos reales principales sobre los bienes y, si estos se encuentran en litigio, también contra todas las partes del respectivo proceso.
Igualmente se dirigirá contra los tenedores cuyos contratos consten por escritura pública inscrita y contra los acreedores hipotecarios 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 ordene 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 período 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 presente oposición, el juez ordenará entregarle previamente el dinero consignado, siempre que no existan gravámenes hipotecarios, embargos, 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 los 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 él o por un mayor valor, deberá aportar un dictamen pericial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz, del cual se le correrá 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 interrogará a los peritos que hayan elaborado los avalúos y dictará la sentencia. En la sentencia se resolverá sobre la expropiación, y si la decreta 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 ejecutoria de la sentencia. Si no realiza la consignación oportunamente, el juez librará mandamiento ejecutivo contra el demandante.
9. Ejecutoriada la sentencia y realizada la consignación a órdenes del juzgado, el juez ordenará la entrega definitiva del bien.
10. Realizada la entrega se ordenará el registro del acta de la diligencia y de la sentencia, para que sirvan de título de dominio al demandante.
11. Cuando en el acto de la diligencia de entrega se oponga un tercero que alegue posesión material o derecho de retención sobre la cosa expropiada, la entrega se efectuará, pero se advertirá al opositor que dentro de los diez (10) días siguientes a la terminación de la diligencia podrá promover incidente para que se le reconozca su derecho. Si el incidente se resuelve a favor del opositor, en el auto que lo decida se ordenará un avalúo para establecer la indemnización que le corresponda, la que se le pagará de la suma consignada por el demandante. El auto que resuelve el incidente será apelable en el efecto diferido.
12. Registradas la sentencia y el acta, se entregará a los interesados su respectiva indemnización, pero si los bienes estaban gravados con prenda o hipoteca el precio quedará a órdenes del juzgado para que sobre él puedan los acreedores ejercer sus respectivos derechos en proceso separado. En este caso las obligaciones garantizadas se considerarán exigibles aunque no sean de plazo vencido.

* Aparte entre comillas derogado por el literal a), art. 626, Ley 1564 de 2012

Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72
CAÑASGORDAS
29 ABR 2020
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPU

AUTOPISTAS URABÁ

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

El(los) tenedor(es) bajo mandato de embargo, secuestro o inscripción, el precio se remitirá a la autoridad que dentro(s) de los mismos, y si encuentra(n) objeto a conducir mencionado, el precio de entregarlo al mandante o título de secuestro, que subsanará hasta la diligencia que la condición resulta fácilmente, siempre que garantice su ejecución en caso de que aquella así cumpla.

11. Cuando no hubiere efectuado entrega anticipada del bien y el superior revocare la sentencia que decreta la expropiación, comunicará que el inferior, si fuere posible, juzga de nuevo la demandada en ocasión o ignorancia de sentencia, y contestará la demandada a pagarle los perjuicios causados, incluido el valor de los días necesarios 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 término de liquidación se entregará al demandado el saldo que quedare en su favor.

La sentencia que declare la expropiación se ejecutará en el efecto suspensivo, tal que la decisión, en la demanda.

Parágrafo. Para efectos de calcular el valor de la indemnización por lucro cesante, cuando se trate de inmuebles que se encuentren ubicados en actividades productivas y representen una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del desarrollo de las normas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por los terrenos que se eliminen de posición mínima por un período máximo de seis meses[1].

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. Trámites, Gestión y Adquisición Predial, Gestión Ambiental, Activos y Redes de Servicios Públicos, de TIC y de la Industria del Petróleo, sobre obras y Permisos Mineros y Servidumbres. Capítulo I. 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. 50.487 de 15 de enero de 2018

ARTÍCULO 19. Definir como un motivo de utilidad pública o interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte, sino que se refiere a bienes, 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 2º de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> La adquisición predial en responsabilidad de Estado y para efecto de 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 9ª de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 1ª de 1968, 388 de 1997 y 1564 de 2012. En todos los casos de expropiación, mediante los procesos de adquisición creados en como, 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 aquella que la complementen, modifique o sustituyan 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 cumplir a los procedimientos establecidos en la ley, respetando en todos los casos el derecho de contradicción.

ARTÍCULO 21. SANEAMIENTO POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA. <Aparte tachado INEXEQUIBLE> La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública o interés social consagrados en las leyes vigentes en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vehículo(s) o su(s) bienes y trabajos, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, en proyecto de los activos indemnizatorios que por cualquier circunstancia deriva contratos durante incluso en el respectivo lote de realización inmobiliaria, **siempre 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 1ª de 1991 de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional en un plazo no mayor de cuatro meses (120) días calendario.

PARÁGRAFO 1o. El saneamiento automático será invocado por la entidad adquirente en el lote de traslado del dominio y será objeto de registro en el lote 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 vigentes por la vía individual o colectiva a favor del propietario que no tuvieran cada vez, en el marco de la ejecución al efecto por la Ley 387 de 1997 y el Decreto número 2007 de 2011. En todos casos se entiende que los propietarios conservan de la capacidad para enajenarlos voluntariamente.

En los casos en que sólo se encuentren solicitudes de restitución consignadas en el Registro de Tierras Despojadas o Abandonadas pendientes, deberá la expropiación y se pondrá a disposición del juez de conocimiento de este proceso el valor de los predios en depósito judicial, para que una vez se inicie el proceso de restitución tenga el correspondiente depósito a órdenes del juez de restitución.

La inclusión del predio en los proyectos viales ejecutados por el Gobierno Nacional se entenderá en los términos del artículo 22 de la Ley 1448 de 2011 como una imposibilidad material para sanear inmueble que hace parte del Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas compartir a las víctimas con un predio de vehículos, propietarios, en el orden y lineamientos establecidos en el artículo 19 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 mencionado 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 suspenderá los efectos del proceso de restitución para determinar a quién se consigna el valor del predio. En caso de que prevalezca 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 22 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 Despojadas con fines judiciales a favor de los propietarios, sin embargo, la prueba se considerará constituida para los respectivos efectos en verificación procesos de restitución que se adelanten en el futuro sobre el bien.

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, deberá mantenerse las medidas de protección inscritas. Además, tenendo en cuenta que no quedan afectos a los propietarios, entidades de restitución, aquellos que no son las alegadas y requisitos exigidos en la Ley 1448 de 2011.

Cuando el proceso de tenga expropiación por motivos de utilidad pública, se iniciará el proceso de expropiación, procederá el saneamiento por motivos de utilidad pública.

No obstante lo anterior, la entrega anticipada de los predios, a quien solicitar la entidad responsable del proyecto de infraestructura antes de que se consolidarán del proceso de expropiación. En ese caso tiene, el juez de conocimiento o el juez competente, durante la diligencia de entrega, deberá informar que se no hacer la consignación del valor del predio a ordenar el juzgado de restitución.

PARÁGRAFO 3o. En todo caso, ningún saneamiento automático impedirá el cumplimiento de compromisos de utilidad pública hecho a nombre de terceros, incluidos los compromisos de tenencia no formalizados que hayan sido presentados actualmente a la entidad responsable 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, ANTICIPOS, SERVICIOS PÚBLICOS Y CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. <Artículo modificado por el artículo 3º 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 titular y el dueño inscrito en el folio de matrícula o el respectivo poseedor regular inscrito y previa al registro de la resolución pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del proyecto, podrá disponer la suma total o proporcional que se abonará por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, intereses, servicios públicos, o contribución de valorización y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de curso procesos ejecutivos o embargos en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, comunicándoselo al juez a cuya orden se adquirió, a confirmar que la remisión directamente al titular. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

La entidad estatal adquirente expedirá un cheque con destino al Registrador de Instrumentos Públicos respectivo con la entidad adquirente, en el cual se solicita levantar la limitación, la afectación, gravamen o medida cautelar, acreditando el pago y/o el saldo 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 avisa mediante oficio al notario correspondiente para que cite en la escritura pública respectiva del inmueble.

Los medios cautelares al dominio que inscriptos en encuentre caducado de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1563 de 2012, se podrán cancelar con la sola solicitud ante la entidad estatal al Registrador de Instrumentos Públicos.

Cuando se trate de servidumbres de utilidad pública y/o notas y actuar en inmuebles de otros inmuebles, se consignará el registro de gravamen en el lote del inmueble.

PARÁGRAFO. La entidad estatal con cargo al valor del registro, podrá disponer la suma total o proporcional que debe pagarse por concepto de pérdida de rentabilidad y/o negocio, 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 los peritos avaluadores o jurídicas de carácter privado registrados y autorizados por las Lonjas de Propiedad Raíz.

El avalúo comercial, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones y compensaciones que fuere del caso realizar por afectar el patrimonio de la ciudadanía.

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 determinación de los avalúos comerciales y expropiatorios. Cuando los avalúos sean solicitados, 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 cumplimiento para los avalúos, procesos y responsables de la gestión predial en proyectos de infraestructura de transporte.

PARÁGRAFO. El avalúo requerido en los avalúos realizados en causal de mala conducta o responsabilidad inmediata, sin perjuicio de la demás responsabilidades en que pueda incurrir el avaluador.

PARÁGRAFO 2o. <Parágrafo adicionado por el artículo 16 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 artículo, no procederá indemnización, compensación o reconocimiento alguno por daños nuevos o mejoras, derechos, prerrogativas, autorizaciones que hayan sido tramitadas, hechas o concedidas en los tres (3) años transcurridos en los términos del artículo 5o de la Ley 1220 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 adquirente, a quien haya sido vendido, de acuerdo 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 ejercicio de la revisión.

Se entiende por revisión la solicitud por la cual la entidad adquirente o quien haga sus veces, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien realizó el avalúo comercial, para que reconsidere la valoración y/o precio establecido, sin ningún, reformarlo o confirmarlo.

Corresponde a quien realiza 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 realizar 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 de la fecha de esta por el cual se resolvió la revisión.

La impugnación es el procedimiento que se adelanta por la entidad adquirente, 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.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) la compete resolver las impugnaciones en todos los casos, pero no está obligado a hacerlo 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 la presente 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 la modifiquen, derroguen o sustituyan.

PARÁGRAFO 2o. <Parágrafo modificado por el artículo 6º 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 ejecutoria y notificada la resolución que resuelve la 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 ejecución 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 avalúo ejecutoriado en la resolución de la revisión e impugnación de los avalúos, se causará de mala conducta o responsabilidad disciplinaria, sin perjuicio de las demás responsabilidades en que pueda incurrir el avaluador 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 personalmente 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 especial calidad y prohibida 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 correspondiente para realizar la adquisición del inmueble a su titular(es) para su notificación en cuanto afecte al propietario, poseedor inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, en cual contendrá como mínimo:

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Alcance de la determinación los estudios de viabilidad técnica.
3. Identificación precisa del inmueble.
4. Valor conceptual de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 21 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 convenirá a este propietario o poseedor según el caso.

Una vez notificada la oferta se enunciará 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 ante notaría competente dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a resolverse la escritura en la notaría de registro de instrumentos públicos del lugar con expedencia.

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

a) Guarde silencio sobre la oferta de negociación directa.

b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se haya acuerdo.

c) No asistan a la escritura a la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

Sin obligación haber alegaciones de expropiación se tomará como vista (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contando con un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

En ficha de la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, a nombre de la entidad en el respectivo Certificado de Libertad Tradición, no existiera no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

Surtida la etapa de agotamiento de vía gubernativa, la Entidad adquirente deberá acudir al procedimiento de expropiación judicial contemplado en el artículo 399 del Código General del Proceso o aquella que la modifique o sustituya, por lo cual aplicará el concepto de avalúo comercial y el valor que arroje la expropiación se deberá a cargo del pagado de conformidad.

PARÁGRAFO 2o. Se dispone un plazo de veinte (20) 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 no tendrán intereses de mora.

ARTÍCULO 26. ACTUALIZACIÓN DE CABIDA 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 cabida y/o linderos, la entidad

[1] Aparte tachado declarado inexequible por la Corte Constitucional mediante sentencia C-1119-05

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

X_i = dato de la encuesta
N = número de datos de la muestra.
Cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplea N-1 como denominador.

3-Coeficiente de variación. (V)

Se define como la relación porcentual que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.
Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} * 100$$

En donde
V = coeficiente de variación
σ = desviación estándar
$\bar{X}$ = media aritmética.

4-Coeficiente de asimetría. (A)

Expresado en la siguiente formulación

$$A = \frac{\bar{X} - M_o}{\sigma}$$

En donde
A = coeficiente de asimetría
$\bar{X}$ = media aritmética
M_o = moda, siendo esta el valor que más se repite
σ = desviación estándar.

Se tiene que si de asimetría positiva cuando el resultado arroja signo positivo en cuyo caso se debe entender que el valor promedio es superior al de la media aritmética. Si el signo es negativo es ese que tiene una asimetría negativa y por lo tanto la tendencia de los valores es menor que se 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 de período final
i = interés
n = número de períodos intermedios, semestrales o anuales.

7. Valor de la compensación (Capacidad C)

$VC = (A^*(1+i)^n) - A$
En donde
VC = valor a compensar
A = avalúo
i = interés real
n = número de periodos
* = multiplicación.

8. Capitalización

Determinación del precio utilizando la renta o arrendamiento de inmuebles. Para esto, 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 formulas relacionan el porcentaje de la vida y el avalúo de conservación basados en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1: $Y = 0.0000X^2 + 0.0001X - 0.0071$
Clase 1-5: $Y = 0.0000X^2 + 0.0006X + 0.0062$
Clase 2: $Y = 0.0045X^2 + 0.4861X - 2.5487$
Clase 2-5: $Y = 0.0040X^2 + 0.4381X + 6.1300$
Clase 3: $Y = 0.0241X^2 + 0.4862X + 18.1041$
Clase 3-5: $Y = 0.0402X^2 + 0.3341X + 32.1990$
Clase 4: $Y = 0.0825X^2 + 0.2408X + 42.6719$
Clase 4-5: $Y = 0.0612X^2 + 0.3754X + 75.1538$

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 la que se refiere al entablamento.
Clase 3: El inmueble necesita reparaciones, sencillas por ejemplo en los pisos o paredes.
Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
Clase 5: El inmueble amenaza ruina por lo tanto su depreciación es del 100%.

conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

La tabla tal como se conoce los estados informados, pero sólo se presenta el correspondiente a conservación entre 1 y 5, como frases 1-5 ejemplo

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (edad/vida) por la vida útil, multiplicado por 100.
Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

$A = V_n - (V_n * Y) + R$

En donde:
A = avalúo del bien
V_n = valor nuevo de la construcción.
V_R = 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	30,20	51,50	75,10	100,00
1	0,50	0,55	3,01	8,55	18,61	33,34	52,56	75,32	100,00
2	1,02	1,06	3,51	9,03	19,14	33,89	53,00	75,45	100,00
3	1,54	1,57	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100,00
4	2,06	2,11	4,55	10,00	19,60	34,59	53,58	75,71	100,00
5	2,62	2,66	5,08	10,50	20,25	34,96	53,94	75,85	100,00
6	3,18	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	35,79	54,36	76,13	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,26	54,65	76,27	100,00
9	4,90	4,93	7,30	12,62	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00
10	5,50	5,53	7,88	13,18	22,60	36,87	55,21	76,56	100,00
11	6,10	6,13	8,47	13,73	23,10	37,37	56,49	76,71	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,88	55,78	76,86	100,00
13	7,34	7,37	9,68	14,84	24,13	38,19	56,06	77,02	100,00
14	7,96	8,00	10,30	15,42	24,53	38,51	56,38	77,18	100,00
15	8,60	8,65	10,93	16,02	25,15	38,85	56,68	77,34	100,00
16	9,25	9,30	11,57	16,62	25,79	39,20	57,00	77,50	100,00
17	9,94	9,97	12,22	17,23	26,25	39,64	57,31	77,66	100,00
18	10,62	10,64	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,82	100,00
19	11,30	11,33	13,54	18,46	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	58,94	78,53	100,00
23	14,14	14,17	16,30	21,09	29,68	42,65	59,30	78,71	100,00
24	14,92	14,93	17,00	21,77	30,28	43,14	59,65	78,89	100,00
25	15,62	15,65	17,73	22,45	30,88	43,64	60,00	79,07	100,00
26	16,33	16,49	18,49	23,14	31,51	44,14	60,36	79,26	100,00
27	17,14	17,17	19,23	23,84	32,14	44,66	60,72	79,45	100,00
28	17,93	17,95	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	79,64	100,00
29	18,76	18,73	20,75	25,28	33,43	45,69	61,46	79,84	100,00
30	19,56	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	20,36	20,30	22,31	26,75	34,73	46,75	62,22	80,24	100,00
32	21,12	21,10	23,11	27,50	35,40	47,29	62,61	80,44	100,00
33	21,94	21,97	23,90	28,28	36,07	47,85	63,00	80,64	100,00

Servicios Postales Nacionales S.A. 472
CANASGORDAS
29 ABR 2020
NOROCCIDENTE
EXPENDIO

34	22.78	32.60	34.13	39.03	36.74	46.12	61.60	80.66	100.00
35	23.57	23.84	25.35	28.00	32.45	40.32	52.83	71.06	100.00
36	24.48	24.88	26.38	30.38	36.15	46.23	64.89	84.27	100.00
37	25.34	25.34	27.23	31.56	38.84	50.13	64.66	81.48	100.00
38	26.22	26.24	28.66	32.18	39.57	50.71	65.08	85.76	100.00
39	27.18	27.12	28.94	33.00	42.36	51.38	65.86	87.82	100.00
40	28.00	28.02	29.68	33.80	45.10	51.90	66.87	92.14	100.00
41	28.96	28.92	30.70	34.66	44.77	52.61	68.30	92.57	100.00
42	29.92	29.84	31.59	36.50	42.52	53.12	69.70	93.66	100.00
43	30.74	30.78	32.46	36.30	43.28	53.74	67.17	92.83	100.00
44	31.66	31.76	33.40	37.21	44.18	54.38	67.61	93.08	100.00
45	32.52	32.94	34.22	38.08	44.52	54.00	68.66	93.29	100.00
46	33.66	33.60	35.26	38.95	45.50	55.43	69.51	93.93	100.00
47	34.34	34.66	36.16	39.84	46.38	56.23	68.87	93.77	100.00
48	35.52	35.54	37.34	40.74	47.78	56.93	69.48	94.07	100.00
49	36.50	36.52	38.15	41.54	48.00	57.45	69.93	94.28	100.00
50	37.50	37.52	39.07	42.56	49.54	59.25	70.37	94.52	100.00
51	38.56	38.52	40.06	43.78	49.63	58.52	70.80	94.79	100.00
52	39.52	39.53	41.24	44.41	50.66	59.60	71.30	95.00	100.00
53	40.64	40.66	42.24	45.36	51.32	60.38	71.82	95.26	100.00
54	41.58	41.68	43.28	46.30	52.19	60.97	72.31	95.34	100.00
55	42.52	42.54	44.37	47.26	53.01	61.37	72.90	95.37	100.00
56	43.68	43.68	45.32	48.24	53.97	62.30	73.30	96.00	100.00
57	44.74	44.76	46.14	49.20	54.74	63.09	73.81	96.29	100.00
58	45.62	45.62	47.19	50.23	55.62	63.81	74.32	96.55	100.00
59	46.52	46.52	48.24	51.20	56.51	64.53	74.90	96.80	100.00
60	48.55	48.31	49.20	52.20	57.11	65.24	75.35	97.11	100.00

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

61	48.10	48.12	50.09	53.22	58.32	66.00	75.87	97.30	100.00
62	50.22	50.23	51.47	54.20	59.20	66.75	76.40	97.66	100.00
63	51.34	51.25	52.57	55.20	60.10	67.50	76.94	97.94	100.00
64	52.40	52.46	53.69	56.32	61.00	68.20	77.46	98.22	100.00
65	53.62	53.54	54.60	57.36	62.02	69.03	78.02	98.50	100.00
66	54.78	54.76	55.55	58.44	62.96	69.75	78.57	98.78	100.00
67	55.84	55.85	57.00	59.51	63.92	70.57	79.12	99.06	100.00
68	57.12	57.10	58.24	60.59	64.88	71.38	79.64	99.37	100.00
69	58.30	58.24	59.36	61.62	65.85	72.15	80.24	99.60	100.00
70	59.56	59.51	60.50	62.75	66.80	73.05	80.80	99.95	100.00
71	60.79	60.71	61.70	63.88	67.62	73.75	81.37	99.38	100.00
72	61.97	61.90	62.96	65.00	68.81	74.56	81.95	99.58	100.00
73	63.14	63.19	64.08	66.13	69.87	75.34	82.54	99.85	100.00
74	64.38	64.38	65.28	67.27	70.80	76.31	83.12	99.17	100.00
75	65.62	65.63	66.49	68.41	71.85	77.04	83.71	99.47	100.00
76	66.88	66.86	67.71	69.57	72.87	77.88	84.30	99.76	100.00
77	68.14	68.16	68.93	70.73	73.81	78.72	84.90	99.90	100.00
78	69.42	69.40	70.16	71.90	74.95	79.57	85.50	99.43	100.00
79	70.76	70.71	71.44	73.08	75.81	80.43	86.11	99.74	100.00
80	72.08	72.09	72.71	74.28	77.67	81.26	86.73	99.93	100.00
81	73.36	73.51	73.98	75.48	78.14	82.17	87.35	99.98	100.00
82	74.62	74.62	75.26	76.87	79.21	83.08	87.97	99.79	100.00
83	75.94	75.95	76.56	77.88	80.26	83.93	88.58	94.93	100.00
84	77.48	77.36	77.86	79.10	81.38	84.82	89.23	94.24	100.00
85	78.82	78.83	79.18	80.28	82.48	85.72	89.87	94.70	100.00
86	79.98	79.94	80.48	81.80	83.68	86.53	90.51	95.04	100.00
87	81.34	81.35	81.82	82.86	84.73	87.34	91.15	95.38	100.00
88	82.72	82.73	83.18	84.12	85.86	88.18	91.81	95.72	100.00
89	84.18	84.11	84.51	85.38	86.90	88.98	92.47	96.06	100.00
90	85.52	85.50	85.87	86.87	88.12	89.79	93.13	96.40	100.00

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

91	86.90	86.90	87.23	87.96	89.37	91.20	93.79	96.79	100.00
92	88.32	88.32	88.61	88.96	90.43	92.30	94.45	97.19	100.00
93	89.78	89.74	90.00	90.37	91.37	93.40	95.14	97.45	100.00
94	91.18	91.18	91.40	91.80	92.77	94.11	95.82	97.81	100.00
95	92.62	92.62	92.81	93.22	93.96	95.87	96.50	98.17	100.00
96	94.02	94.08	94.23	94.56	95.15	96.64	97.18	98.53	100.00
97	95.54	95.54	95.66	95.91	96.35	97.43	97.86	98.89	100.00
98	97.07	97.02	97.10	97.26	97.56	98.31	98.59	99.25	100.00
99	98.50	98.50	98.54	98.63	98.76	99.30	99.39	99.63	100.00
100	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

3.1. Depreciación Lineal

Servicios Postales CARACOL
29 ABR 2010
NOMBRE
SPU

AUTOPISTAS URABÁ

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

Artículo 27. Derogado ley 388/97 Art.128

Artículo 28. Cuando por parte del propietario exista ánimo claro de negociación por el precio ofrecido, y por circunstancias ajenas a la voluntad del mismo, debidamente comprobadas, no fuere posible llevar a término la enajenación voluntaria directa o se trate de inmuebles que se encuentren fuera del perímetro, se iniciará la expropiación del inmueble y el juez competente podrá ordenar el pago de la indemnización en la misma cuantía y términos en que se hubiere tasado a cargo de la competente u hubiere sido posible la negociación voluntaria. Igualmente procederá el beneficio inmediato de que trata el inciso 4o. del artículo 15.

Artículo 29. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, la indemnización que decretare el juez competente será pagada así:

a) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea menor o igual a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado un cincuenta por ciento (50%). El saldo se pagará en seis (3) cuotas anuales iguales y sucesivas, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble;

b) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales para menor o igual a quinientos (500) se pagará de contado un cincuenta por ciento (50%). El saldo se pagará en seis (3) cuotas anuales iguales y sucesivas, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble;

c) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor a quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado un cinco por ciento (50%). El saldo se pagará en ocho (3) cuotas anuales iguales y sucesivas, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

Sobre los saldos se reconocerá un interés ajustable equivalente al octanta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados certificado por el DANE para los seis (6) meses inmediatamente anteriores a cada vencimiento, pagadero por semestres vencidos.

Cuando se trate de la expropiación de un inmueble de un valor no superior a doscientos (200) salarios mínimos mensuales, siempre y cuando el comprador haya sido el mismo durante los tres (3) años anteriores a la notificación del oficio que dispone la adquisición y demuestre dentro del proceso que destina dicho inmueble en vivienda por el setenta por ciento (70%) de su área cubierta o que el valor de dicho bien represente no menos del noventa por ciento (50%) de su patrimonio líquido, su pago será el ordenado en la oportunidad indicada en el artículo 455 del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 30. Las obligaciones por capital e intereses que resulten del pago del precio de adquisición o de la indemnización podrán cancelarse a voluntad del acreedor en títulos inscritos que sirvan libremente negociables. Los títulos así emitidos, en los que se indicarán el plazo, las tasas, las variables, cuantías y frecuencias y demás requisitos establecidos por la ley comercial para los pagarés, serán redimidos para el pago de la contribución de valorización del inmueble expropiado, sin tasa, o por los intermediarios financieros como garantía de créditos, por su valor nominal.

Los intereses que excedan las pretensiones de las entidades que adquieran los inmuebles, por negociación voluntaria o por expropiación, gozarán de exención de impuestos de renta y complementarios para sus beneficiarios.

Artículo 31. Derogado ley 388/97 Art.128

Artículo 32. El auto admisorio de la demanda, y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, deberán contener y el auto de que trata el numeral cinco del artículo 455 del Código de Procedimiento Civil, serán inscribibles actuando de oficio de oficio.

El proceso de expropiación terminará si se demandada no entrega a la venta del inmueble por el precio base de la negociación, establecido según el índice de costos de la construcción de vivienda, de manera medida que elabora el Departamento Nacional de Estadística, y otorgue escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante[1]

En lo no previsto por la presente ley, el proceso de expropiación se adelantará de conformidad con las normas del Código de Procedimiento Civil, en especial por los artículos 451 y siguientes.[2]

Las expropiaciones establecidas en la Ley 128 de 1941 y normas que la adicionan o reforman continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.[3]

Artículo 33. Todas las entidades públicas que hayan adquirido inmuebles a cualquier título o que los adquieran en lo sucesivo, tendrán a cualquier título, derecho preferencial a los fines para los cuales fueron adquiridos. En el acto de adquisición se indicará en forma expresa el fin para el cual fueron adquiridos los inmuebles.

Las entidades públicas dispondrán de un término máximo de cinco (5) años contados desde la fecha de publicación de esta ley o a partir de la fecha de la adquisición del bien, según el caso, para cumplir con esta obligación. Si así no lo hicieren, deberán enajenarlos a más tardar a la fecha de vencimiento del término anterior.

Las disposiciones anteriores no se aplicarán a los bienes adquiridos en desarrollo de los literales c), d), e) y h) del artículo 10 y los del artículo 32 de la presente ley.

Los municipios, las áreas metropolitanas y la intendencia de San Andrés y Providencia enajenarán sus inmuebles mediante el procedimiento previsto en sus propios Códigos Fiscales o normas equivalentes. A falta de tales normas se aplicarán las disposiciones de la presente ley. Todas las demás entidades públicas enajenarán dichos bienes mediante el procedimiento de la licitación pública, salvo cuando se trate de la venta a los propietarios anteriores o cuando el precio sea de la negociación establecer a treinta (30) salarios mínimos legales mensuales.

Artículo 34. En el evento de la venta, los propietarios anteriores tendrán un derecho preferencial irrenunciable a adquirir los inmuebles, por el avalúo administrativo especial que fije el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el procedimiento señalado en la presente ley y en los mismos plazos en que pagó la entidad adquirente. El avalúo administrativo especial no incluirá las valorizaciones que en su momento no fueren tenidas en cuenta, en los términos del artículo 16. La entidad pública notificará al propietario anterior o a sus causahabientes de su intención de vender y éstos dispondrán de un plazo de dos (2) meses para aceptar o rechazar la oferta. Si tales no hubieren manifestado quedarán vencidos sobre la oferta durante el término previsto, o no notificaren, dichos bienes serán vendidos. Será absolutamente nula la venta que se efectúe con prescindencia de lo dispuesto en el presente inciso.

La obligación de las entidades públicas de vender preferencialmente a los propietarios anteriores o sus causahabientes será exigible judicialmente por la vía ejecutiva. Este acción caducará dos (2) meses después del vencimiento del término de cinco (5) años previstos en el artículo anterior. Caducada la acción, cualquier persona interesada podrá exigir que dichos inmuebles se enajenen mediante licitación pública.

Cuando un municipio o área metropolitana no hayan previsto la licitación pública para la venta de inmuebles, cualquier persona podrá demandar su venta en pública subasta, por la vía ejecutiva.

Para el efecto previsto en el presente artículo, entenderanse propietarios anteriores a quienes hubieren transferido a nombre de sus inmuebles a la entidad pública.

Artículo 35. Derogado ley 388/97 Art.128

Artículo 36. Las entidades públicas podrán enajenar sus inmuebles sin sujeción a lo establecido en el artículo 35 de la presente ley y en que medio licitación pública en los siguientes casos:

1. Cuando se trate de una enajenación a otra entidad pública. Esta excepción procederá una sola vez respecto del mismo inmueble.

2. Cuando se trate de una enajenación a una entidad en áreas de tierra, siempre y cuando medie la autorización del Gobernador, Intendente o Alcalde Mayor de Bogotá, en caso jurisdicción en concurso al concepto. Estas enajenaciones estarán sometidas a condición resolutoria del derecho de dominio en el evento de que se le de a los inmuebles un uso o destinación distinto al autorizado.

3. Cuando se trate de inmuebles de las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta que hubieren sido adquiridos por la vía del remate, adjudicación o dación en pago.

4. En la venta a los entidades enajenadas, siempre y cuando paguen el valor de los impuestos, gravámenes y de valorización del respectivo predio conforme desde el momento de la anterior enajenación.

5. En las ventas individuales tales como aquellas que se efectúen dentro de un programa comercial de construcción de viviendas, oficinas o locales que tuvieren parte del conjunto habitacional, y en el de los proyectos de renovación urbana.

Artículo 37. Podrá determinar por razón de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, so pena de inoponibilidad. La afectación quedará sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación o en aquel que haya sido expropiado, durante su vigencia. El Registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa consideración del hecho.

En el caso de las vías públicas, las afectaciones podrán tener una duración máxima de nueve (9) años.

La entidad que imponga la afectación o en cuyo favor ha impuesta, celebrará un contrato con el propietario afectado en el cual se pactará el valor y la forma de pago de la compensación debida al mismo por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación. La estimación de los perjuicios será efectuada por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, en los términos previstos en la presente ley.

Para los efectos de la presente ley, entiéndese por afectación toda decisión de autoridad pública que limite o impida la ejecución de licencias de urbanización, de parcelación, de remodelación, o de funcionamiento, por razón de una obra pública, o por protección ambiental.

Artículo 38. Los entidades públicas no podrán dar en arrendamiento sus inmuebles, sino únicamente a otras entidades públicas, cooperativas, asociaciones y fundaciones que no persigan utilidades entre sus asociados o fundadores o adquirentes a efectuar en el término de su liquidación a los mismos, previo de avalúo comercial, licitación de arrendatario y los demás que puedan establecer a los arrendatarios, por un término máximo de cinco (5) años, renovables.

Los contratos de comodato existentes, y que hayan sido celebrados por las entidades públicas con personas distintas de las señaladas en el inciso anterior, serán renegociados por las primeras para limitar su término a tres (3) años renovables, contados a partir de la promulgación de la presente ley.

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.

Capítulo III. Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial.

Artículo 10. Motivos de utilidad pública. El artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

Para efectos de declarar la expropiación y adelantar de los motivos determinados en estas leyes urgencia en decretos de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, vivienda de interés y seguridad ciudadana;

b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, independiente de la operación de Bolsas en urbanizaciones de hecho o legales ubicadas en los términos previstos en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la titularización de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;

c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;

d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, almacenamiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;

e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;

f) Ejecución de proyectos de riego, drenajes y diques;

g) Funcionamiento de las sedes administrativas de los entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consolidación de ciudad sólida estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;

h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajismo, ambiental, histórico y arquitectónico;

i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;

j) Constitución de zonas de reserva para la conservación del medio ambiente y los recursos hídricos;

k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con la dispuesto en la presente ley;

l) Ejecución de proyectos de urbanización, saneamiento y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, compensación o los demás sistemas previstos en esta ley;

m) Reubicación de pobladores por riesgos físicos inminentes.

Artículo 19. Entidades competentes. El artículo 11 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actuaciones previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta sometidas a sus estatutos, de los sistemas nacional, departamental y municipal, que estén representadas facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades.

Artículo 20. Condicionalidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial. El artículo 12 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

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 los planes de ordenamiento territorial.

Las actuaciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en armonía con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.

Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia inminente, la cual deberá en todo caso calificarse de manera anterior a la adjudicación para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa.

Artículo 21. Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulada por la Ley 9ª de 1989:

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en autoridades correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley 3130 de 1968, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará tomando en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta.

Cuando no fuere posible la negociación en la presente ley se acepta la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos. Los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.

La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no tendrá lugar a recursos en vía gubernativa.

Será obligatoria iniciar el proceso de expropiación si transcurrido treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra no se ha logrado con un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, conducido en un contrato de promesa de compraventa.

No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y mientras no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, 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.

Parágrafo 1º. Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario haya pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea el caso.

Parágrafo 2º. Para todos los efectos de que trata la presente ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se establezcan los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles, zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, facilidad de prestación de servicios públicos, vecindad y transporte.

Artículo 22. Procedimiento para la expropiación. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación judicial en la Ley 9ª de 1989 y en el Código de Procedimiento Civil:

1. La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

2. Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días en que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado.

3. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble sujeto expropiación su demanda, siempre y cuando se consigne haber consignado a órdenes del respectivo juzgado una suma equivalente al descuento del veinte (50%) del avalúo practicado para los efectos de la enajenación voluntaria.

4. Cuando de conformidad con la objeción a una pretensión ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago de la indemnización podrán provenir de su participación.

5. Dentro el auto admisorio de la demanda y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 455 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.

6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, tasa el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con la expropiada.

7. Ejecutada la expropiación terminará si el demandado se arriesga a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo de avalúo según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingreso medio que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgue escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.

8. Las expropiaciones establecidas en la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionan o reforman continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.

---

[1] Derogado ley 388/97 Art.128

[2] Derogado ley 388/97 Art.128

[3] Derogado ley 388/97 Art.128

AUTOPISTAS URABÁ

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

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. 3
Decreto 1420 de 24 de julio de 1998. Por el cual se reglamentan parcialmente el Artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el Artículo 31 del Decreto-ley 2150 de 1995, los Artículos 56, 61, 62, 63, 70, 71, 77, 99, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y el Artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos. 5
Resolución IGAC 620 de 23 de Septiembre de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos comerciales dentro del marco de la Ley 388 de 1997. 7
Ley 1437 de 18 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 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 Pasivos de Servicios Públicos, de TIC y de la Industria del Petróleo, entre otros y Permiso Minero y Servidumbres. Capítulo 1. Gestión y Adquisición Predial. 10
Decreto 737 de 15 de abril de 2014. Por el cual se reglamenta el procedimiento automático por motivos de utilidad pública e interés social de que trata el artículo 21 de la Ley 1682 de 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 5[1]. El presente Capítulo tiene como objeto establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles en desarrollo de los propósitos enunciados en el siguiente artículo de la presente ley.

Será inexigible de adquisición o expropiación tanto el pleno dominio de derechos y los elementos constitutivos como los demás derechos reales.

Artículo 10. Para efectos de decretar la expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes, se declara la utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles urbanos o suburbanos para destinarlos a los siguientes fines:

a) Ejecución de Planes de Desarrollo y planes de desarrollo simplificados;
b) Ejecución de planes de vivienda de interés social;
c) Preservación de patrimonio cultural, histórico e histórico y arquitectónico en áreas urbanas y rurales;
d) Constitución de zonas de reserva para el desarrollo y crecimiento futuro de las ciudades;
e) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y de los recursos hídricos;
f) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los campos de la salud, educación, turismo, recreación, deporte, vivienda y seguridad;
g) Ejecución de proyectos de ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento y regulación de servicios públicos;
h) Sistemas de transporte masivo de pasajeros, incluidas las estaciones terminales e intermedias del sistema;
i) Fortalecimiento de las sedes administrativas de las entidades a los 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;
j) Ejecución de obras públicas;
k) Provisión de espacios públicos urbanos;
l) Programas de electrificación, alcantarillado y distribución de redes de comunicaciones;
m) Legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o legales;
n) Reubicación de asentamientos humanos localizados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inquilinatos;
o) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los terrenos previstos en los planes de desarrollo y planes de desarrollo simplificados; y
p) Ejecución de proyectos de integración urbanística de barrios.

Parágrafo. Para los efectos de lo presente, los entenderán por áreas suburbanas la franja de terreno determinada por el concejo, el concejo metropolitano 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 vinculadas a las entidades 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 enumeradas en el inciso anterior.

Artículo 12. En aquellos 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 oficina de planeación o la que cumpla sus funciones, certificará tener requisito previo que el vendedor al cual se destinará el inmueble objeto de 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 los objetivos del uso del suelo del municipio, dentro contenido de la oferta de compraventa obligatoria o voluntaria.

Las disposiciones de los dos incisos anteriores no serán aplicables, en la parte de expropiación, en aquellos casos en que por una emergencia imprevista y cuando tenga por objeto dar solución a las condiciones urgentes de los asentamientos humanos de interés social.

Artículo 13[2]. Es responsable el representante legal de la entidad adquirente, previo la autorización de su respectiva junta o consejo directivo, cuando el valor por metro del área que se adquiera o expropie sea inferior al establecido en el avalúo comercial.

La transacción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oferente se entrega la certificación de que trata el artículo anterior. Estas ofertas son susceptibles de recurso o acción contencioso administrativa.

El oferente que disponga una adquisición una vez por la entidad adquirente en el lote de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Los inmuebles no afectados quedarán fuera de conflicto a partir de la fecha de la notificación, y mientras subsista. Ninguna autoridad podrá ordenar licencia de urbanización, de urbanización, o permiso de funcionamiento para otras vías de cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se refieren no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho.

Artículo 14. El avalúo deberá especificar el precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, de celebrar un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y compraventa se acompañarán un lote de matrícula inmobiliaria actualizado.

Otorgada la escritura pública de compraventa, debe ser inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa consulta de la inscripción a la que se refiere el artículo 13, de la presente ley.

Realizada la entrega real y material del inmueble por el vendedor adquirente, el pago deberá ser efectuado en los términos previstos en el avalúo.

El cumplimiento de la obligación de transferir el derecho se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente registrada en el libro 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 cumpla sus funciones, de conformidad con el artículo 18 de la presente ley. La forma de pago, en dinero efectivo, bonos-valores, o bienes muebles o inmuebles, será convenida entre el propietario y el representante legal de la entidad adquirente. Las condiciones mínimas de pago del precio están las previstas en el artículo 23.[3]

El vendedor un saldo del precio pendiente de pago se mencione en escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo. Las condiciones del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, ni perjuicio del saldo del saldo por la vía ejecutiva.

Para fines de no establecimiento terrenos para emitir las garantías de que trata el inciso anterior.

El ofrecer inmuebles por o enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente ley no constituye, 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 naturales de adelantar negocios podrán enajenar directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, en necesidad de autorización judicial o venta en pública subasta, siempre y cuando medie el asistencia 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 incapaces.

En el caso de los sucesiones que no estén bajo juicio, éste deberá ser la unica compra que medie el consentimiento del albacea testamentario o el heredero, del cónyuge supérstite que hubiere quedado por gananciales, 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 o incapaces, se requerirá el intervenir de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar para su consente y del personero municipal para los segundos. La entidad adquirente consignará el precio de venta en Certificados de Depósito a Término en el Banco Popular. Dichos ejemplares el bien enajenado para todos los efectos establecidos.

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 adquirente documente dentro de plazo de ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha de la escritura pública, en cuantías certificadas por el fisco, y se las entregue. El notario tan remite inmediatamente al fisco correspondiente, el cual los recibirá a título de pago o 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 388/97 Art. 136.

Artículo 20. La expropiación, por motivos enunciados en el artículo 10 de la presente ley, procederá:

1. Cuando vencieren el término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa y no fuere cumplido oportunamente, sin que se hubieren celebrado dichos contratos. Si es por causa imputable a la entidad adquirente el propietario no perderá indemnización de que trata el artículo 13 de la presente ley;
2. Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transferir a la entidad adquirente el derecho de dominio en los términos previstos;
3. Cuando el propietario notificado personalmente o por edicto rechazare cualquier intento de negociación o quedare silencio sobre la oferta por un término mayor de quince (15) días hábiles contados desde la notificación personal o de la fijación del edicto.

Artículo 21[4]. Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente expedir resolución motivada en la cual se ordene la expropiación, dentro de los (bis-2) meses siguientes a la fecha del ofrecimiento de la oferta de adquisición directa por enajenación voluntaria directa, o como de inicio de oficio conducto. 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 no caducarán en relación en la forma prevista por el inciso 3º del artículo 29 de la presente ley. El representante legal ordenará las anotaciones previas previstas en los estatutos o normas que rigieren 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.[5]

Contra la resolución que ordene la expropiación procederá únicamente el recurso de reposición, no cual deberá interponer dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al de su notificación.[6]

Artículo 22. Transcurrido el 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 resuelva el recurso oportunamente. Pasado dicho término no se podrá resolver el recurso interpuesto. El término de caducidad de cuatro (4) meses de que trata el mencionado del derecho empezará 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 los recursos contencioso administrativos de nulidad y restablecimiento del derecho ante el Tribunal Administrativo competente, en única instancia. En estos asuntos no procederá la suspensión provisional del acto demandado. El Tribunal Administrativo deberá dictar sentencia definitiva dentro del término máximo de seis (6) meses, contados desde la fecha de la presentación de la demanda. El proceso contencioso administrativo terminará si transcurrido su término anterior no se hubiere dictado sentencia.

Si la acción interpuesta fuere la de simple nulidad, esta deberá interponerse dentro del mismo término de caducidad de la acción de restablecimiento del derecho para que proceda la declaración de que trata el artículo siguiente.

Artículo 23. El proceso de expropiación terminará si el Tribunal Administrativo declarare el decreto de expropiación fecha previa a aquella en la cual quedare en firme la sentencia del Juez Civil, quien los deberá 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 455 del Código de Procedimiento Civil.

Será definitiva la transferencia del derecho de propiedad a favor de la entidad expropiante aun si la sentencia del Tribunal Administrativo fuere posterior a aquella en la cual quedare en firme la sentencia del Juez Civil. El enfoque del tribunal tendrá en cuenta la indemnización decretada por el juez civil para el efecto de la reparación del daño sufrido por el propietario.

Artículo 24. El expropiado de un mismo inmueble realizare más de un acto administrativo que ordenare su 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 decidiere 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 trataren 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 adelantan dicha actuación administrativa sin contravenciones 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 parte de compra en la entidad que primero haya recibido el fallo. La solicitud de suspensión no podrá realizarse con posterioridad al término anterior.

Se prohíben las expropiaciones municipales cuando versaren sobre inmuebles que fueren de interés exclusivamente municipal.

Artículo 25[7]. La demanda de expropiación civil presentada por el representante legal de la entidad expropiante, mediante escrito dirigido a dicho juez competente dentro de los diez (2) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordenare la expropiación.

Podrán acumularse en una demanda pretensiones sobre todos los predios inmuebles que se requieran para la integración inmobiliaria del proyecto o la obra de la entidad estatal.

En el acto admisorio de la demanda, el juez deberá ordenar el registrarlo para que se efectúe la inscripción correspondiente en el folio de matrícula inmobiliaria. Transcurrido el término en cual no ordene el inciso anterior sin que el Juez haya presentado la demanda, la resolución que ordena la expropiación y las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno de pleno derecho, 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 notorio o a ambos por los perjuicios que hubiere sufrido en los términos del Código Contencioso Administrativo.

Artículo 26[8]. La notificación que deberá ser al juez competente el auto emergente al curso sesenta. El defensor 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 cumpla sus funciones.[9]

El juez competente es quedará obligado por el avalúo administrativo especial que efectúe el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, pudiendo disponer del mismo por los trámites que indique, fundado en otros avalúos practicados por personas idóneas y especializadas en la materia.[10]

El incumplimiento de obligaciones contractuales por parte del propietario como consecuencia de la ejecución de expropiación ejecutiva fuerza mayor para dicho propietario y por consiguiente no podrá tacharse perjuicios derivados de dicho incumplimiento dentro de la indemnización que le fue el juez al propietario.

[1] Inc. 2º, 3º y 7º Derogados por 388/97 Art. 136
[2] Sustituido por 388/97 Art. 138
[3] Inc. 2º y 3º Derogados por 388/97 Art. 136
[4] Modificado por 388/97 Art. 139
[5] Modificado por 388/97 Art. 139
[6] Inc. 1º y 6º Derogados por 388/97 Art. 136

[7] Inc. 2º Derogado por 388/97 Art. 136
[8] Modificado por 388/97 Art. 139
[9] Modificado por 388/97 Art. 139

Servicios Postales Nacionales S.A.
CAÑASGORDAS
29 ABR 2020
NOROCCIDENTE
EXPEDIENTE SPO

AUTOPISTAS URABÁ

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

8. Los terrenos expropiados podrán ser desenfrutados directamente por la entidad expropiante o por terceros, siempre y cuando tal entidad haya establecido un contrato o asociación que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

Capítulo VII. 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 bienes inmuebles, cuando concurran a las leyes señaladas por la presente Ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando en Posición correspondan a las enunciadas en las letras a), b), c), d), e), f), g), h), i) y n) 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 predios subastados, de los terrenos o inmuebles objeto del procedimiento previsto en el Capítulo VI de la presente Ley.

Artículo 64°.- Condiciones de urgencia. Las condiciones de urgencia que ordenan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la Gobernación o autoridad competente, según corresponda al concepto municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Cada entidad tendrá la competencia para el caso de los eventos.

Artículo 65°.- Criterios para la declaratoria 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 relacionan exclusivamente si:

1. Precisan la ejecución inminente de los proyectos de los inmuebles, según los directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.
3. Los perjuicios graves para la comunidad que se produzcan por la ausencia dilación en las actividades de ejecución del bien, programa, proyecto o 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 nacional, 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 reglamente dicha observancia por la autoridad correspondiente, ordenando a la administración formar que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera 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 ejecutoria. 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 utilice 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 contemplar el pago de contado o el pago entre un cuarenta (40%) y un cincuenta por ciento (50%) del valor al momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en cinco (5) cuotas anuales sucesivas e 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 permuta. En todo caso el pago se hará siempre en su totalidad de contado cuando el valor de la indemnización sea inferior a doscientos (200) 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 costos se refiere el presente Capítulo no constituye para fines tributarios renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por vía de la expropiación voluntaria.

Artículo 68°.- Gestión de la expropiación. Cuando habiéndose determinado que el procedimiento de lugar el carácter de expropiación por vía administrativa y transcurrir treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria 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 contenida 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 descripción que se hará al 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 ejecutoriado en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para los efectos de que se realice 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 derecho del dominio o otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa.

Artículo 69°.- Notificación y recursos. El acto que decide 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 disponerse 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 tiempo no se ha tomado decisión alguna, se entenderá que el recurso fue sido decidido favorablemente.

Artículo 70°.-Efectos de la decisión de expropiación por vía administrativa. Una vez ejecutoriada 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, se ejecutará produciendo los siguientes efectos:

1. El derecho de propiedad u otros derechos reales en cualquiera de sus partes iguales de esta 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 tendrá a disposición inmediata del particular expropiado, según sea el caso, el valor total correspondiente o el porcentaje del precio indemnizatorio que se pague de contado y los documentos de deber correspondientes a los cinco (5) cuotas anuales iguales del saldo. Si el particular no acata dichos valores y los documentos de deber dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria, la entidad deberá consignarlos 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, verificándose que ha quedado formalmente hecho el pago.
3. Efectuado el registro de la decisión, la entidad pública podrá exigir la entrega material del bien inmueble expropiado, sin necesidad de mandamiento 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 entreguen 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 los fines de utilidad pública o interés social que haya 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 de bien expropiado podrá acudir al Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble, la verificación del cumplimiento de dicha obligación, mediante procesos abreviados que se tramitarán exclusivamente a la práctica de las pruebas que deberán acompañar a 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 declarará y ordenará su inscripción en la respectiva Oficina de Registro, a fin de que el demandante recupere su titularidad del bien expropiado. En la misma sentencia se determinará el valor y los documentos de deber que la persona cuya bien fue expropiado deberá entregar a la entidad pública respectiva, siendo necesario para los efectos de registro de la sentencia que se transfiera mediante certificación auténtica que se ha efectuado el reintegro ordenado.

Artículo 71°.- Procesos contenciosos administrativos. Contra la decisión de expropiación por vía administrativa procede acción especial contencioso-administrativa que es la de dejar de nulidad y el restablecimiento del derecho lesionado, a fin de controvertir el precio indemnizatorio reconocido, la cual deberá interponerse dentro de los cuatro meses calendario siguientes a la ejecutoria de la respectiva decisión.

El proceso a que dé lugar dicha acción se tramitará a las siguientes reglas centrales:

1. El órgano competente será el Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble expropiado, en primera instancia, subsidiaria que sea la nuevo.
2. Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse copia de haber recibido los valores y documentos de deber pertinentes a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valer o que se soliciten 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 soliciten, 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 discrecionalmente estime necesario practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no se apelare podrá presentar sus alegatos, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre al despacho para pronunciar sentencia.
6. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política, en el proceso no podrán considerarse las razones de utilidad pública o de interés social, para el no reclamo al precio indemnizatorio.*
7. Cuando la sentencia anule la decisión del Tribunal Administrativo y declare nulidad y el correspondiente restablecimiento del derecho, disponga lo siguiente:

a. La suspensión en forma inmediata, por parte de la respectiva entidad pública, de todas las acciones y operaciones en curso para adquirir el bien expropiado.

b. La policía, 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 y ejecución la sentencia que pronunciará la respectiva Sala de Decisión contra el cual este procederá el recurso de reposición, si el bien ha sido o no utilizado o si no ha sido parcialmente o, según el caso, el valor de la indemnización debida. En el mismo auto se precisará el valores y documentos de deber contenidos la indemnización determinada y en que proporción, si hay lugar a reintegro de parte de ellos a la administración, o si sólo de pago uno como adicional para cubrir el total de la indemnización.

c. La orden de registro de la sentencia de la respectiva Oficina de Registro Instrumentos Públicos, a fin de que la persona recupere en forma total o parcial titularidad del bien expropiado, conforme a la determinación que se haga tomado en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia, para el caso en que la administración haya utilizado o este haya cubierto parcialmente el inmueble expropiado.

Cuando haya lugar al reintegro de valores o documentos de deber, para efectuar el registro 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.

d. La orden de pago del valor que a título de restablecimiento del derecho reconocido deba pagar adicionalmente la administración, en que haya lugar a reintegro alguno de los valores y documentos de deber recibidos en el registro de la sentencia de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, cuando la administración haya utilizado completamente el bien expropiado.

8. En la sentencia decisiva, conforme a la demanda, sobre el precio indemnizatorio reconocido por la administración, dispondrá si hay lugar a una adicción 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 1998. Por el cual se reglamentan parcialmente el Artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el Artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los Artículos 58, 61, 62, 67, 68, 70, 71, 72, 73, 74, 77, 78, 82, 83 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el Artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que fueron referenciados al 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 de procesos de expropiación por vía judicial.
4. Adquisición de inmuebles a través de procesos de expropiación por vía administrativa.
5. Determinación del efecto de plusvalía.
6. Determinación del monto de la compensación en fenómenos de urbanización.
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 intercambia en un momento dado entre un comprador y el vendedor actuando libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

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

Artículo 4°. La valoración comercial de los inmuebles podrá ser solicitada por las entidades que tramitan 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 avalúos descritos en el artículo 1° de este decreto.

Artículo 5°. Para efectos de la aplicación del inciso segundo del numeral 2° del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, cuando el avalúo catastral vigente sea resultado de una petición de estimación, según el artículo 13 de la Ley 14 de 1983 o de un autoavalúo en los términos del artículo 14 de la Ley 44 de 1990, deberá tener más de un año de vigencia en el respectivo catastro.

Artículo 6°. Como zona o sectores geoeconómicos homogéneos 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-ley 151 de 1998, para el cálculo del reparto equitativo de cargas y beneficios y para la delimitación de las unidades de actuación urbanística, se entenderán como áreas morfológicas homogéneas las zonas que tienen características análogas en cuanto a tipología de terreno, edificación o ocupación, usos e índices derivados de su forma urbana original.

Parágrafo 2°. En desarrollo del presente decreto, podrán considerarse referencia los conceptos homogéneos fijados establecidos por los autoavalúos 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 de que trata la Ley 388 de 1997 no tuvieren reglamentado el uso del suelo, al momento de establecer la zona o sectores homogéneos con la zona homogénea con la zona homogénea de que trata el artículo 6° del presente decreto, al 24 de julio de 1998.

Para los efectos en el artículo 6° del presente decreto, al 24 de julio de 1998.

Capítulo Segundo. De las personas naturales o jurídicas que realicen avalúos y de las lonjas de propiedad raíz

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

Artículo 9°. Se entiende por lonja de propiedad raíz las asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritajes y avalúos de inmuebles.

Artículo 10. Las lonjas de propiedad raíz interesadas en que les soliciten avalúos, los avalúos a los que se refiere el presente decreto, deberán un sistema de registro y de acreditación de los avaluadores.

El registro que llevará cada lonja de avaluadores deberá tener un reglamento que incluya, entre otros, los requisitos de admisión de los avaluadores, los derechos y deberes de cada, el número de reparto de los avalúos, el régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y prohibiciones de los avaluadores, los mecanismos de control y el régimen sancionatorio.

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

---

* Numeral derogado tácitamente por el Acto Legislativo 01 de 1999, según lo expresado por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-459 de 1999.

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 una de las siguientes entidades:

1. Las lonjas o lonja de propiedad raíz con domicilio en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados el o los inmuebles objeto de avalúo, la cual designará para el efecto uno de los peritos privados o avaluadores 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 contratado.

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 entregando 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 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 debidamente publicada en la gaceta que para el efecto tenga la administración municipal o distrital.
7. Para el caso del avalúo previsto en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, deberá informarse el lapso de tiempo durante el cual se imposibilita la utilización total o parcial del inmueble como consecuencia de la afectación.

Parágrafo 1°. 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 2°. 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 lonjas y los avaluadores no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte y haya afectado el inmueble objeto de avalúo en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar constancia de las inconsistencias que observe, y 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 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 este 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 1°. Al decidirse la revisión o la impugnación, la entidad correspondiente podrá confirmar, aumentar o disminuir el valor del avalúo.

Parágrafo 2°. 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 aplicará 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 avalúos 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 avalúos

Artículo 20. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones y las personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por las lonjas 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 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 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 una de ellas.
5. Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo que requieran de la ejecución de obras 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 dejarán de percibir hasta por un período 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 ni 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 físico del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial el denominado valor de reproducción, entendiendo por tal el producir el inmueble, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero éste tomará en cuenta las afectaciones 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 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 agrológicas del suelo y las aguas.
7. La estratificación socioeconómica del inmueble.

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 diseñado.
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 mismo, 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 presentación de los avalúos de que trata el presente decreto serán señaladas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante resolución que deberá expedir 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 daño emergente en la determinación del valor del inmueble objeto de expropiación, 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 avalúos que se requieren 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 y, si se requiere, otros 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 los aspectos metodológicos 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 puede tener su aplicación. Dicho estudio y análisis serán realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y, si éste lo encontrara técnico 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 avaluador debe realizar las estimaciones correspondientes y sustentar el valor que se determine.

Capítulo Quinto.- Disposiciones finales

Artículo 27. 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 58 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 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 avaluación, zonas homogéneas y tablas de avalúos comerciales, o, a los avalúos previstos en el Decreto 2056 de 1995.

Artículo 29. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones y las lonjas 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 avaluado en aplicación del presente decreto. Esta información se destinará a conformar 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 inicie 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 desarrolle el plan.

Parágrafo. Los valores comerciales a que hace referencia el presente artículo, serán ajustados y actualizados 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 80 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 1°.- 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 2°.- 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 útil 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 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 3°.- 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:

$Vc = \{Ct - D\} + Vt$

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 avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplica en el caso de los equipos adheridos al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Se deben adoptar un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 4°.- 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 concepto 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 destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más factible, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, con la que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de usos y edificabilidad que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

Artículo 5°.- 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).

Servicios Postales Nacionales
CARASGORDA
29 ABR 2019
Número
EXPENSIO SPU

AUTOPISTAS URABÁ

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

Artículo 8º. Etapas para elaboración de los avalúos. Para la elaboración de los avalúos 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. Debe y obtener 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 encuentra localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el avaluador deberá verificar la consistencia de dicho con la reglamentación urbanística vigente.
4. Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todas las clases dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de hacer y firmar el avalúo.
5. Siempre que sea necesario se verificarán las medidas y el inventario de los bienes objeto de la avaluación. En caso de utilizarse, deberán constatarse en los planos las medidas o nuevas en que se presente la información. Y cuando se observen grandes diferencias con las medidas se informará al solicitante 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 las encuestados para una mayor claridad del bien que se investiga.
8. Con ocasión del estudio de los datos 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, aspecto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías.

Artículo 9º. Identificación física del predio. Una correcta identificación física del predio deberá tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

1. Localización, dirección exacta y sufijo de bien. En las entidades Territoriales con múltiples nomenclaturas se necesaria 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 se 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. Características y descripción de las condiciones fisiográficas del bien. Es indispensable en este aspecto describir limitaciones físicas del predio tales como bruscas, zonas de encharcamiento, orientación permanente o periódica del bien.
4. Servicios públicos. Investigación de la existencia de redes primarias, secundarias y acometidas a los servicios públicos. Adicionalmente, la calidad de la prestación de los servicios, referidos a factores tales como oportunidad y temporalidad de la prestación del servicio. En caso que la zona o elemento cuente con servicios complementarios (Teléfono, gas, alumbrado público) estos deben ser tenidos en cuenta.
5. En cuanto a las vías públicas, además de establecer su 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 topología de las construcciones dedicadas a la vivienda en las zonas urbanas.

6. Tamaño y la forma del predio. Cuando la cuenta de que debe tamaño mínimo para adelantar construcciones es indispensable comparar distintos patrimonios legales con el del predio para determinar el precio.

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 uso en la zona permitidos por la norma urbanística.

Se suma a la forma, sin pretender que exista una forma óptima, la que tenga el predio puede influir en la determinación del precio unitario, por ejemplo predios con frentes muy estrechos 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 comparando con el reglamento 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 pueda tener 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 previsto en el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, así como a los planos de vías de la afectación. En caso de no estar inscrita la afectación, se considera inexistente para efectos del avalúo.

Cuando el bien objeto de avalúo haya referencia a construcciones, instalaciones y anexos, es necesario tener en cuenta las características que le 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 establezca si existe pago de la servidumbre para ser descontado del valor final o por el contrario establecer el hecho.

Artículo 9º. Consulta a expertos avaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acude a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí la determinante 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 consultarse que el entrevistado lo conozca tanto en sus aspectos negativos como positivos. El encuestado debe ser idóneo legales, debe tenerse también de vista para que el encuestado le tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito avaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos en condición, 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 y 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 (hectáreas, tomaguas, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

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

Cuando el predio cuente con construcciones de menos de 5 años, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.

El perito debe hacer hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del inicialmente, 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 dinámica de vía, además que no tengan interés directo en el bien.

Los valores obtenidos por encuesta no se pueden incluir como parte de la definición del precio y por lo tanto, no pueden incluirse a promedios con los valores encontrados en el avalúo tanto a las transacciones puntuales como a las normas internas de valoración.

Parágrafo.- En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, sobre la circunstancia que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existan ofertas de venta, ofertas, transacciones de bienes comparables, o de objeto de valoración.

Capítulo II. Aplicación de los Métodos

Artículo 10º. Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acude 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 otras 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 ellos de acuerdo 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.

En dicho 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 venta o de los que se han 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 escritos, estos deben ser verificados, autenticados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos. Se refiere que la encuesta sólo se avalúa para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de tanto producto de la aplicación de los métodos valuatorios, le 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 exista simétrica en tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión (para como la varianza y el coeficiente de variación (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

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

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

En casos que el perito desea asegurarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, para no poder adoptarse el promedio encontrado en los medidas de dispersión.

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

Artículo 12.- Cuando se trata de avaluar un lote cuya forma no regular respecto de los lotes investigados, este valor debe ser ajustado como el bien objeto de valoración, utilizando formulas 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 incurrirse para la realización de la obra.

Después de calcularse los volumenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble.

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

Parágrafo 1.- Este método se debe usar en caso que el bien objeto de avalúo no cuenta condiciones comparativas su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la existencia de datos de inmuebles (ofertas o transacciones) y corresponde a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo 2.- Para depreciar los equipos especiales que posee el bien, se enjuga el mantenimiento, teniendo en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.

Artículo 14º. Método (Renta) residual. En desarrollo de este método (Renta) se debe tener en cuenta

Para el cálculo de rentas totales, se deben analizar el tipo de predio que por efectos del principio de mayor y mejor uso se quiere dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y características al proyecto planteado, así como las condiciones 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, el costo parcial y el costo de la construcción, siendo esta suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, teniendo en cuenta los materiales y unidades requeridas para el proyecto particular.

El costo de urbanismo se considera 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 proporcional con los usos y su sensibilidad, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre el predio se plantee, teniendo en cuenta las condiciones de renta fija presentes en el momento del avalúo, así como la tasa interna de retorno y 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 inmueble, por lo tanto, el 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 descontarla al valor total del inmueble.

Artículo 15º. Para la estimación del precio de un terreno en venta, cuando por las condiciones del inmueble no se puede aplicar directamente, se calcula partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente formula:

$$V_T = [(V_U - C_U) / (1+g)^n]$$

En donde:

V_T Valor del terreno urbanizado

V_U Valor del terreno urbanizado

g Ganancia por la acción de urbanizar

C_U Costo de urbanismo

(Debe incluir los costos financieros y los adicionales de obra)

Parágrafo 1.- Por costo por m2 de área útil se entiende el resultado de dividir el área total para predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a dicha partida, al tener de la establecido en el Decreto 2181 de 2006.

Parágrafo 2.- Es necesario tener en cuenta que los días de urbanismo guardan 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 requieren la posibilidad de generar rentas o ingresos, tales como los de arrendamiento, para tener comparables y deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

1. Que el bien contrato tenga menos de un (1) año de suscrito.
2. Que el canon de arrendamiento no sobrepase los topes legales.
3. Que los montos relacionados con el pago de servicios públicos y las cuotas de administración, no se incluyan en el cálculo correspondiente para la aplicación del método.
4. Los arrendamientos a comparar deben referirse a inmuebles que tengan tenas de acuerdo con la norma de uso del terreno o de los condicionantes.
5. Las rentas a tener en cuenta para el cálculo del valor comercial de la propiedad deben estar asociadas netamente al inmueble y no a la rentabilidad de la actividad económica que en él se realiza.
6. La tasa de capitalización (i) utilizada en este método debe corresponder de la relación calculada entre el canon de renta y el valor comercial de las propiedades similares al inmueble objeto de avalúo, en función del uso y usos comunes en el predio y de localización comparable.

Artículo 17º.- El método de capitalización de ingresos para avaluar a cultivos deberá obtenerse a ingresos netos del cálculo de flujo de caja, medido a valor presente. Debe mejorarse, teniendo cuidad especial a la inversión a costo de maleación y los costos de mantenimiento del cultivo de acuerdo temporalidad, teniendo que su ciclo productivo.

Capítulo III. Procedimientos Específicos

Artículo 18º. Avalúos de bienes inmuebles al régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente a unidades privadas que legalmente se hayan tenidas en cuenta los derechos proporcionales de los coeficientes de copropiedad.

En los casos que estén sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse en dos sentidos:

1. Conformidad del régimen de propiedad con las normas generales. Las cuotas son bienes comunes, así en bienes individuales como bienes privados.
2. La conformidad de las áreas asociadas con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal.
3. Cuando el bien se refiere a apoderamiento o garaje es necesario establecer si tienen restricciones para como servidumbres, o no utilizan a bienes comunes de uso exclusivo, que sin cuando influyen en el avalúo, no se debe asignar valor independiente.
4. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe la comercialización independiente y solo influye en su valor comercial, así como sean de uso exclusivo.

Artículo 19º. Avalúos de bienes no sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. Cuando el bien no está sometido al régimen de propiedad horizontal, pero por su uso y condiciones de acceso, ya sean o efectos, locales o oficinas independientes, sean apartamentos y demás, a la investigación se realiza para bienes que no están sometidos al régimen de propiedad horizontal, es necesario que para la comercialización se realice la siguiente operación:

$$V_T = (A_P) * (V_U/P)$$

$$A_P = A_T \pm - A_C$$

En donde

V. T Valor Total de la propiedad

A.P. Area Privada

A.T.C. Area Total Construida

A.C. Areas Comunes

V.U. P. Valor unitario Privado

Si los grupos o parqueaderos tienen servidumbre, los precios no pueden asumirse a los que no tienen esta restricción.

AUTOPISTAS URABÁ

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

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

Artículo 23.- Procedimiento en caso de solicitudes de vivienda de Interés Social (VIS). Cuando se requiere realizar avalúos destinados para que la autoridad competente establezca si una vivienda o lote de vivienda tiene el carácter de vivienda de Interés Social deberá adoptarse el siguiente procedimiento:

1. Para el avalúo de la construcción: El perito podrá adicionar una muestra tomada como base el archivo catastral del barrio, urbanización o zona, que incluya calificaciones de construcciones típicas, muestas y esquemas, con una cobertura espacial representativa (donde se encuentran predios con grandes áreas de construcción).

Con las áreas calculadas de los predios seleccionados deberá realizar un recorrido y una comprobación de las calificaciones. Debe del recorrido deberá complementar la muestra visitando aquellas viviendas que tengan las mismas características constructivas y procederá a calificarlas con el mismo formulario que se empleó para las otras. En todos casos es necesario que se tome como mínimo la información del nombre del propietario, ocupante o poseedor, dirección y número predial, con la cual pueda verificar en la oficina de catastro sus descripciones.

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, para el número de puntos de investigación debe sumarlas en la medida que el universo a avaluar sea numeroso. Con esta muestra deberá procedar a realizar el cálculo de las ecuaciones por Capítulo VII - De las Formulas 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 avalúos indicativos en la muestra multicitada los áreas de cada predio que se valor inmueble en la situación, con el fin de constatar los resultados obtenidos. Finalmente se repiten 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 o establecerlas mencionadas en dos (2) años. En caso de que las zonas vigentes se encuentren superior se tendrán en cuenta, para la negociación que en el proceso se tenga la actualización de los avalúos y en consecuencia se ajustan las zonas.

El procedimiento para estimar los valores de los avalúos previstos en el numeral 3o. del artículo 2o. del Decreto 540 de 1998 en aplicación de la Ley 1001 de 2005 es el siguiente:

Se debe investigar áreas de terreno en los cuales no existen construcciones.

En cada zona se deberá realizar investigación para un número de muestras, número que debe ampliarse en función del área de la zona, número de predios, a otras características que dan indicación que tres (3) son insuficientes. El de modo estadístico presenta una dispersión mayor al 7.0% se necesario revisar e actualizar la investigación incluyendo nuevos puntos de muestra. Si la dispersión continúa, la zona fisica debe dividirse y generar dos o más zonas geoeconómicas.

Cuando en el programa de Gestión se vaya empezando los planes autorizados en el Decreto 2157 de 1995, la liquidación de los avalúos del terreno debe hacerse con el área reportada en el respectivo plano.

Artículo 24°.- Cálculo del valor de la compensación debida por la afectación a causa de una obra pública. La forma para calcular este valor será:

1. Estimar 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, en el caso de multiplicarse por el número de meses que dure la afectación.
3. Si el bien es susceptible de producir renta (independientemente que lo esté utilizando o poseyendo) deben sumarse multiplicado por el número de meses que dure la afectación, podría tomarse como el valor de ocupar nuevo durante el tiempo de afectación. Para su estimación deberán tomarse los valores de arrendamiento de bienes comparables que existan en el sector.
4. Si la estimación de dicho valor se hace a "bocanada" independiente que se haya adquirido o no el predio, el valor de la compensación será igual a la suma de los siguientes elementos: Se calcula el avalúo comercial que tenía el bien en el momento de solicitar la afectación urgentemente y con base en dicho avalúo se calcula el rendimiento financiero tomando la tasa de interés bancaria corriente que corresponda al IPC del periodo que estuvo afectado, siempre y cuando el bien haya en valores del propietario (Ver Capítulo VII-Demás Formulas Estadísticas).

Para estimar el monto de la compensación de los rentas o ingresos que se dejan de percibir por una vía bien temporal o definitiva (numeral 5° del artículo 2°, decreto 1420 de 1998) se deberán tener en cuenta:

- Los declarados para efectos tributarios.
- El balance contable que se presente por la Cámara de Comercio.

En caso de que la empresa no esté obligada a presentar ninguna de los anteriores, deberá contar a unidad neta de registro 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.

Para utilidad neta mensual deben multiplicarse por los meses que se hayan establecido como período de compensación.

Si en el plan de ordenamiento o decisiones administrativas que configuren situaciones urbanísticas que se generan otras disposiciones en cuanto y en vía de las áreas precisadas en razón del plan vial o otros tipos protocolo, es necesario tener en cuenta lo establecido en el artículo 10 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, en lo que se refiere a los lotes.

Artículo 25°.- Determinación del valor del suelo de bienes inmuebles de interés cultural. Para efecto de la liquidación en el literal b) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998, la determinación del valor comercial del suelo del inmueble declarado por el ministerio o departamento de conservación histórica o arquitectónica, se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Determinar el valor total del inmueble aplicando el método de comparación o el método por capitalización de rentas o ingresos.
2. El valor del suelo corresponderá a la diferencia del valor total del inmueble menos el costo de reposición como nuevo de la construcción aplicando la depreciación.

Parágrafo.- Frente al cálculo anterior, se deberá dar aplicación a lo establecido en los decretos 43 y 45 del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998 y el parágrafo 2 del artículo 2 del Decreto 1227 de 2002 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

Artículo 26.- Valorización de predios en áreas de renovación urbana. La valoración de predios en áreas de renovación urbana puede cuentan con plan parcial o la norma específica para su desarrollo, se hará con base en los valores adicionales siguientes antes de la adopción del plan de renovación territorial. Para la estimación del valor comercial se deberá emplear el método de renta usada inmueble unicamente.

Artículo 24.- Valoración de predios inducidos en las áreas de expansión urbana. La valoración de predios en zonas de expansión que no cuentan con plan parcial, se hará con los valores de referencias físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de renta usada inmueble.

De conformidad con lo previsto en el inciso 2 del artículo 29 del Decreto 2181 de 2006, la inscripción de los predios del terreno debe tener en cuenta la condición de suelo rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, altitudes y en general la capacidad productiva del suelo.

Capítulo IV. Cálculo del efecto Plusvalía

Artículo 25°.- Cálculo del efecto plusvalía resultante de la incorporación del suelo rural al de expansión o cambio o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbanos. Para establecer el efecto de plusvalía debe determinarse 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 tenendo 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 renta usada en renta. Este valor se denominará precio de referencia (Pr).
2. Una vez se actualice el plan parcial o las normas especificas de las zonas beneficiarias, mediante las cuales se asignan usos, intensidades y densidades de nuevo planeamiento o la norma específica correspondiente, se determinará los valores adicionales como equivalente al precio por m2 de terreno con características similares de localización, uso, intensidad de uso y densidad. Este valor se determinará teniendo en cuenta el método hipotecario residual y el método de comparación o de mercado. Este valor se denominará nuevo precio de referencia (Pr).
3. El mayor valor generado por m2, se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (Pr) y el precio comercial antes de la acción urbanística (Pr), ajustado al valor presente aplicando el IPC a la fecha de adopción del plan parcial o de los mayores aprovechamientos 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 neta de la ficha de la propiedad.

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 2 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 habla 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 estabacen en la acción urbanística, especialmente en cuanto al uso y realizar la investigación de inmuebles en venta, para establecer el precio de precio que adquirió la tierra con causa de la nueva autorización de uso y que deberá entenderse como el precio de referencia.

Para una mejor comprensión, en el anterior, las zonas homogéneas físicas elaboradas para efectos urbanísticos de utilización según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 4 del Decreto 1420 de 1998.

Artículo 27°.- Cálculo del efecto plusvalía resultante del mayor aprovechamiento del suelo. Cuando se acorde 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 técnico residual y/o de mercado.

El cálculo de efectividad de plusvalía se realizará de conformidad con lo previsto en los numerales 2 y 3 del artículo 17 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 plantado 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 establecido en el artículo 7° de la Ley 9a. de 1989, el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al 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 para lo 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 temporal.
- Vías internas y de acceso.
- Topografía.
- Clima, temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual.
- Posibilidades de adecuación.
- Cultivos: tipo, variedad de suelo de siembra, edad, estado fitosanitario, y cuando se refiere a bosques se necesario determinar claramente si éste es de carácter comercial cultivado o primario.

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

Artículo 30°.- Además de los aspectos plantados a investigación varios métodos, se los avalúos 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 requiere más de un medio de transporte, deberán relacionarse las distancias en cada uno de ellos.

En la zona rural deberán consultarse los estudios de suelos para conocer las condiciones agronómicas, que facilitan o impiden los cultivos, el respecto debe consultarse 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, debe estudiarse las condiciones de mantenimiento mínimo necesario a que estén sometidos los bienes.

Artículo 31°.- En los bienes de tipo rural cuando se utilicen los inmuebles debe verificarse si el valor asignado por el avaluador 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, debe incluirse para su avalúo por el empleo 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 deben 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. (Ver ejemplo más).

Parágrafo 1.- Con el objeto de evitar malas interpretaciones, es necesario en las encuestas, determinar si el valor dado por los avaluadores también los incluyen.

Artículo 32°.- Para los cultivos se debe investigar en el mercado regional con frecuencia especificar los aspectos propios de cada, 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 encontrarse en funcionamiento. El método aplicado es el de depreciación y la depreciación lineal. (Ver capítulo VII - De las Formulas Estadísticas).

Parágrafo.- En el avalúo debe tener que en el campo existe una gran cantidad de maquinaria que por razón de haber superado la vida técnica o por obsolescencia funcional, no deben avaluarse pues que tiene un valor de uso y en consecuencia tiene un precio. En tal caso no podrá estimarse por técnica del valor de salvamento.

Capítulo VI. De la Controversia de los Avalúos.

Artículo 34°.- Revisión de los avalúos. La revisión de los avalúos que realice anteriormente el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, estará a cargo del Jefe de la División de Avalúos o quien haga sus veces y éste participará activamente en la realización de 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 a la argumentación presentada como sustento de defensa al interior de valoración del método con el cual se realizó el avalúo, o a la referida 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 la realización para la aplicación y desarrollo correcto del método.

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

Capítulo VII. De las Formulas Estadísticas

Artículo 37°.- Las formulas que se presentan a continuación servirán de apoyo para la mejor utilización de los métodos valuatorios.

1. Media Aritmética: (X)

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Su formula matemática es la siguiente expresión matemática:

$$X = \frac{\Sigma X_i}{n}$$

En donde:
X = Indice medio aritmético
Σ = significa indice suma
N = número de datos 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 datos estudiados. Si. Esta definición se formaliza con la siguiente expresión:

$$S = \sqrt{\frac{\Sigma (X_i - X)^2}{n}}$$

En donde:
X = media aritmética

Servicios Postales Nacionales S.A.
CARAGSGORDAS
29 ABR 2020
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPU

AUTOPISTAS URABÁ

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

público, o quien haga sus veces, procederá a solicitar dicha tarjeta 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 calidad y/o tradición.

Si la información de títulos no coincide con la de sus títulos registrados, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente comunicará a los titulares de derechos de dominio y demás interesados, directamente o a través de un medio de comunicación idóneo, procurando un acuerdo a partir de una propuesta que estará validada y/o tratada al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o quien haga sus veces. Si se llega a un acuerdo, se expedirá la certificación de calidad y/o tradición, en caso contrario, se agotarán las instancias judiciales a que haya lugar por parte de los titulares de derechos de dominio.

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

Una vez se expida la certificación de calidad y/o tradición, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente dará traslado a la entidad o organismo encargado del registro de instrumentos públicos de la respectiva jurisdicción, dentro de los 3 días siguientes, con el fin de que proceda a hacer las anotaciones de caso. La anotación en el registro deberá realizarse dentro de los 10 días calendario siguiente del recibo de la certificación.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) establecerá el procedimiento para desarrollar el tramite de calidad y/o tradición aquí reflejado, en un término no mayor a diez (2) 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 tramite y que se refiere el presente artículo, de conformidad con las tarifas establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o autoridad catastral correspondiente.

PARÁGRAFO 2o. El retardo injustificado en el presente tramite de actualización de calidad y/o tradición o su inscripción en el registro se causará de acción 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 13 de la Ley 1682 de 2013>. El nuevo texto es el siguiente:> Si dentro del término señalado en el artículo 21 de la presente ley el titular inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de adquisición o expropiación, no permite la intervención voluntaria del bien, podrá pedirse un permiso de intervención voluntaria del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será renovable una vez (1) después.

Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proceso de infraestructura de transporte.

La anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales se verán afectados o determinados siguiendo el permiso de intervención voluntaria, así como el valor del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de adquisición voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

PARÁGRAFO. En el proceso administrativo, en caso de no haberse pactado el permiso de intervención voluntaria del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los cuince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que lo dispone la entidad interesada enterará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de desalojo, que deberá realizarse en el término de este último 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 lapso no prorrogable de cinco (5) días, de la diligencia, se levantará un acta y en ella la procedente ejecución jurídica.

ARTÍCULO 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 de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que la modifique o sustituya.

El bien inmueble objeto de embargo, gravamen hipotecario o demanda registrada, para efectos de ordenar la entrega anticipada, no serán oponibles a las indemnizaciones. En todo caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial.

Los numerales 1 y 11 del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, se tendrán en cuenta de la siguiente forma: se aplicarán para expropiaciones de bienes y se aplicarán para expropiaciones de bienes de conformidad con las prescripciones de la presente ley.

ARTÍCULO 29. ENTREGA ANTICIPADA DE BIENES EN PROCESO DE EXTENSIÓN DE DOMINIO, SALDOS 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 extensión de dominio, en proceso de clarificación e inmuebles baldíos, podrán ser expropiados o adquiridos, según sea procedente, por parte de 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 entrega como resultado del proceso o en el proceso de distribución la autoridad en Valor privada, el valor del depósito se la entregará al propietario del inmueble.

ARTÍCULO 30. Pagado el valor del inmueble objeto de expropiación de conformidad con el avalúo, no procederá la prejudicialidad para los proyectos de expropiación, ajustadores a adquisición de predios para obras de infraestructura de transporte.

ARTÍCULO 31. EJECUTORIEDAD DEL ACTO ENPROPIATORIO. El acto administrativo por medio del cual la entidad declara la expropiación administrativa del inmueble o ordena el inicio de los trámites para la expropiación judicial, será de aplicación inmediata y gozará de fuerza ejecutoria 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. DECISIÓN SOLUNTARIA A TÍTULO GRATUITO DE TRANSFERENCIA DE TERRENO. <Título del artículo corregido por el artículo 1 del Decreto 2649 de 2010> 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 el valor del inmueble de su propiedad sin que por ello se tenga que mediar celebración 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 proyectos 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, bienes inmuebles a los necesarios para dicha ejecución, en aquellos casos en que se establezcan que tales áreas no son desarrollables para ningún tipo de actividad por no cumplir con los parámetros legales, urbanísticos o planes básicos de ordenamiento territorial o por ubicarse 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 hayan desenglobadas como consecuencia del proceso de enajenación voluntaria o expropiación judicial o administrativa.

Para este efecto, el área avaluar 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, fecha de la entrega del inmueble adquirido.

La entidad catastral deberá realizar el avalúo catastral dentro del actualizado, y el movimiento correspondiente.

ARTÍCULO 35. PREDIOS ADQUIRIDOS PARA COMPENSACIÓN AMBIENTAL. Los predios que las Entidades Estatales deben 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 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 2649 de 2010> 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, mientras en las leyes de propiedad de o asociaciones legalmente constituidas.

El avalúo que tienen entidades o personas constituyen la tasa de los bienes dirigiéndose a las partes.

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

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

ARTÍCULO 37. <Artículo modificado por el artículo 6 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 lonjas o asociaciones, de conformidad con los normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos establecidos 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, los mejoramientos que comprometa 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 con un término de dos (2) meses.

El lucro cesante 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, los mejoramientos que comprometa 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 con un término de dos (2) meses.

El valor comercial 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 actualización catastral en curso o de otorgar de inmediato avalúos.

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta la precedente por la Ley 1682 de 2013.

ARTÍCULO 38. Durante la etapa de construcción de los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de la Nación a través de los jefes de las entidades de dicho orden y las autoridades territoriales, a través de los Gobernadores y Alcaldes, según la infraestructura a su cargo, tomarán decisiones para imponer servidumbres, mediante acto administrativo.

El ministerio de Transporte impondrá las servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los departamentos, cuando se encuentren ubicados en más de un municipio. Asimismo, el Gobernador del departamento impondrá servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los municipios cuando 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 la anterior en este artículo, se deberá agotar una etapa de negociación directa en un plazo máximo de treinta (30) días calendario. En caso de no agotarse anterior de prioridad 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 surtir estas etapas.

PARÁGRAFO 1o. El Ministerio de Transporte 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, en particular de la establecida en la Ley 56 de 1981.

Decreto 797 de 16 de abril de 2014 Por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública o interés social de que trata el artículo 21 de la ley 1682 de 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 o interés social, sean necesarios para proyectos de infraestructura de transporte con o sin afectación registral.

Artículo 2º. Competencia. La entidad pública que haya identificado, pretende adquirir o haya adquirido inmuebles para proyectos de infraestructura de transporte es la competente para iniciar 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 o interés social consagrados en los artículos 58 y 62 de la Constitución Política, en ejercicio de la facultad pública del saneamiento automático de cualquier otra relativa a su titulación y tradición, incluso los que sufren con posterioridad al proceso de adquisición, en ejercicio de las acciones administrativas que por cualquier causa puedan originar contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, referentes a la entidad pública adquirente.

En tal sentido, de conformidad con los artículos 21 y 22 de la Ley 1682 de 2013, el saneamiento automático procederá cuando la entidad pública adquirente, durante el proceso de adquisición predial o al término del mismo, no haya podido validar 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 tradición jurídica del bien, el saneamiento automático constituye un complemento del título 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 deberá ante la Oficina de Registro Público competente para que inscriba en la columna 08 CITADO del folio de matrícula inmobiliaria del predio, la intención del Estado de adelantar el saneamiento, dicho conocimiento.

Adicionalmente, la entidad pública competente de manera directa o quienes posean derechos reales o personales inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria y ordenará la publicación del aviso 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 elaborar un estudio de 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 del título 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 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. Exclusión de Saneamiento por Mínimidad de la Ley. El saneamiento automático respecto de inmuebles utilizados como vías por la entidad pública en proyectos de infraestructura de transporte, que carezcan de folio inmobiliario de derecho y de identidad registral, se declarará mediante acto administrativo motivado en el que se establezcan las razones de utilidad pública o 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 constitutivo del derecho real de dominio en favor del estado.

Parágrafo. Para el caso de los bienes baldíos, el acuerdo 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 de conformidad con lo establecido en la Ley 160 de 1994 y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.

Artículo 7º. Acta 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, según el caso, la cancelación o la liquidación parcial de las limitaciones, las afectaciones, los gravámenes o las medidas cautelares que afectaban inscritas en el folio de matrícula del predio.

Parágrafo. Teniendo en cuenta que de acuerdo con el artículo 2º del presente Decreto, el saneamiento automático constituye un complemento del título sucesivo, el Registrador, cuando lo requiera así una partición de terreno segregada de una de mayor extensión, dispondrá la apertura de un nuevo folio de matrícula de inmuebles resultantes a medios cuadrados, linderos, afectaciones y gravámenes y dejará constancia de la respectiva diligencia en el folio matriz.

Artículo 8º. Acto de Inclusión Estatal. La autoridad catastral deberá actualizar la información contenida en sus bases de datos o expedir la nueva ficha predial a el predio cuando de identidad catastral, en un término no mayor de diez (2) meses.

Artículo 9º. Vigencia. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

AUTOPISTAS URABÁ

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 la información al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente, remitirá la información solicitada en los títulos registrados con la que tiene incorporada en sus bases de datos, disponiendo y practicando una inspección técnica para determinar su consistencia. El informe de los títulos registrados coincide en un todo con la de sus bases de datos, procederá a realizar la certificación de validez de títulos.

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 masivo, para buscar un acuerdo sobre el área propuesta que debe adquirir y 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 linderos, en caso contrario, se apoyará las mediciones judiciales a que haya lugar por parte de los titulares de derecho de dominio.

El término para remitir y expedir la certificación de cabida y linderos es de diez (2) meses improrrogables contados a partir de la recepción de la solicitud, cuando la información de los títulos registrados permita determinar con la de catastro. Si no coincide y se necesita convocar a los titulares de dominio y demás interesados, el término para expedir el informe será de cuatro (4) meses, que se contabilizarán desde la recepción de la solicitud.

Una vez se expida la certificación de cabida y linderos, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente dará traslado a la unidad o 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 15 días calendario a partir del recibo de la certificación.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) establecerá el procedimiento para asignarle el valor de avalúo provisional aquí señalado, en los términos no mayor a tres (3) meses, contados a partir de la fecha de la expedición de la 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 avalúo establecido en el presente trámite de actualización de cabida y linderos o de inscripción en el registro no causa de carácter disciplinario, que se pueda imponer de oficio o por queja del interesado, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda corresponder al funcionario.

ARTÍCULO 17. PERMISO DE INTERVENCIÓN VOLUNTARIO. <Artículo modificado por el artículo 11 de la Ley 1682 de 2013>. El nuevo texto es el siguiente:> Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular interino en el folio de matrícula el poseedor registro o los herederos determinados del bien, podrá pedirse un permiso de intervención voluntaria del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será intransferible una vez se pague.

Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proceso de infraestructura de transporte.

La entidad, en perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble no sufrirá disminución económica alguna con el permiso de intervención voluntaria así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de adquisición voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

PARÁGRAFO. En el proceso administrativo, en caso de no haberse perfeccionado el permiso de intervención voluntaria del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que lo disuelva, la entidad responsable solicitará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de desalojo, que deberá realizarse con el concurso de una Ultima con el acompañamiento de la Defensoría del Pueblo y/o el personero municipal cuien deberá garantizar la protección de los Derechos Humanos, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, se remitirá un oficio y no esta disposición opositor alguno.

ARTÍCULO 18. 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 demandados en obras de 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 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que la modifique o sustituya.

Si los bienes tuvieren más objeto de embargo, gravamen, hipotecas o demandas registradas, para efectos de ordenar la entrega anticipada no serán aplicables esas limitaciones. En todo caso, se tratarán las deudas de terceros dentro del proceso judicial.

Los numerales 4 y 11 del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada de bien a solicitud de la entidad demandante, deberán ajustarse a lo establecido en la presente ley y aplicarse cuando procedan en aras de garantizar los derechos que se disponen en la presente ley.

ARTÍCULO 19. ENTREGA ANTICIPADA EN BIENES EN PROCESO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO, SALDOS Y BAJO ADMINISTRACIÓN DE SERA. Los bienes inmuebles necesarios para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte, que se encuentren bajo la administración de SERA o quien haga sus veces, en procesos de extinción de dominio, en procesos no finalizados o con saldos sobrantes, podrán ser entregados 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 ello haya lugar.

La solicitud de entrega anticipada sólo 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 asigne como resultado de procesos o en el proceso de clarificación no estuviere en disputa, el valor del depósito se le entregará al propietario del inmueble.

ARTÍCULO 20. Pagado el valor del inmueble objeto de expropiación de conformidad con el avalúo, se procederá la procedimiento para los procesos de expropiación, servidumbre o adquisición de predios para obras de infraestructura de transporte.

ARTÍCULO 21. EJECUTORIEDAD DEL ACTO EXPROPIATORIO. El acto administrativo por medio del cual la entidad decreta la expropiación administrativa del inmueble o ordena el pago de las diferencias para la expropiación judicial, sirve de ejecución inmediata y gozará de fuerza ejecutiva y ejecutoria.

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

ARTÍCULO 22. CESIÓN VOLUNTARIA A TÍTULO GRATUITO DE FINANZAS DE TERRENO. <Título del artículo corregido por el artículo 1 del Decreto 2649 de 2010> Los dueños de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura podrán optar de manera voluntaria y a título gratuito en favor de la respectiva entidad de su propiedad en que previamente tenga que mediar viene formal de compra. La cesión a que se refiere este artículo no constituye gastos de escritura y registro.

ARTÍCULO 23. ADQUISICIÓN DE ÁREAS REMANENTES NO DEFRANKIA LABLES. 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 sobrantes, a las resultantes para dicha ejecución, en aquellos casos en que se establezca que estas áreas no son desarrollables para ningún tipo de actividad por no cumplir con los parámetros legales, requeridos o planes básicos de ordenamiento territorial o por razones de índole urbana o de riesgo ambiental o social.

ARTÍCULO 24. AVALUOS 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 establecer el avalúo catastral de los inmuebles que fueren desenglobados como consecuencia de procesos de expropiación judicial o expropiación judicial o administrativa.

Para este efecto, el área sobrante una vez perfeccionado el proceso de adquisición predial a favor del Estado, procederá a rendir el organismo catastral o quien haga sus veces, y a la autoridad catastral, el informe del valor propiedad mediante cuadrado, teniendo en referencia del inmueble adquirido.

La entidad territorial podrá acudir a el avalúo catastral antes que comercial, y el incremento correspondiente.

ARTÍCULO 25. PREDIOS ADQUIRIDOS PARA COMPENSACIÓN AMBIENTAL. Los predios que las Entidades Estatales deben adquirir en cumplimiento de obligaciones ambientales establecidas en la Licencia Ambiental para compensación, deberán ser destinados 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 determine la autoridad ambiental competente, de conformidad con la medida de compensación propuesta por el solicitante.

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

ARTÍCULO 26. CESIÓN DE INMUEBLES ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS. <Texto del artículo corregido por el artículo 2 del Decreto 2649 de 2010> 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 ejecutora 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 ejerza sus funciones o con peritos privados inscritos en las lonjas de propiedad raíz o avaluadores legalmente establecidos.

El avalúo que dicten entidades o personas establecidas 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 la solicite la entidad responsable del proyecto de infraestructura de transporte.

ARTÍCULO 27. <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 negociación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), las avalúos descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o avaluadores, de conformidad con las normas, métodos, procedimientos, criterios y procedimientos que sean típicos 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 o activo y su clasificación económica y, de ser procedente, la posibilidad que comprendera el daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluye el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos netos del inmueble al momento de la posesión y hasta por un término de seis (6) meses.

En la cuantificación del daño emergente sólo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.

"Inciso COMPLEMENTARIO. Parágrafo" En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de negociación voluntaria, el pago del precio será consignado de forma pronta tomando en cuenta el avalúo catastral y la indemnización establecida al momento de la oferta de compra, en la etapa de negociación 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 procedan a suspender los trámites de actualización catastral en curso o se abstenga de verificar nuevos avalúos.

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 1673 de 2013.

ARTÍCULO 28. Durante la etapa de construcción de los proyectos de infraestructura de transporte y con ello de facilitar su ejecución la Nación a través de las juntas de los entidades de otro orden y de 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 proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los departamentos, cuando se afectan 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 afectan 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 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 dispondrá dicho valor indemnizatorio.

PARÁGRAFO 1o. El Ministerio de Transporte podrá delegar esta facultad.

PARÁGRAFO 2o. La disposición en este artículo será aplicable a la gestión predial necesaria para la ejecución de proyectos de infraestructura de servicios públicos, en pequeña de la establecida en la Ley 56 de 1981.

Decreto 737 de 18 de abril de 2014 Por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública o 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 haga adquirir, pretende adquirir o haya adquirido inmuebles para proyectos de infraestructura de transporte es la competente para iniciar el saneamiento automático.

Artículo 3º. Concepto y Procedencia. La adquisición de inmuebles para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte por motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes propias en favor de la entidad pública del saneamiento automático de manera más eficiente a su titularidad y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa pudiera surgir con ocasión de los bienes inmuebles en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, diferentes a la entidad pública adquirente.

En tal sentido, de conformidad con los artículos 21 y 22 de la Ley 1682 de 2013, el saneamiento automático procederá 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.

En palabras de los títulos validos del bien, el saneamiento automático constituye un complemento del título adquirido cuando se adquiere la mediante o parte del predio.

Artículo 4º Especialidad. Con el propósito de asegurar la oportunidad, la entidad pública que pretenda adelantar el saneamiento automático deberá ante la Oficina de Registro Público competente para que inscriba en la columna 09 CTRO01 del folio de matrícula inmobiliaria del predio la intención del Estado de adelantar el respectivo saneamiento.

Adicionalmente, la entidad pública comunicará de manera directa a quienes ejercen derechos reales o personales inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria y ordenará la publicación de aviso en un medio 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. Estado Previo y Uso el Saneamiento Automático. Para el saneamiento automático se establecerá como elemento el valor del predio. Para tal efecto, deberán de dar cumplimiento a lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, consistente, entre otros, algunos de los siguientes requisitos:

1. Un avalúo de bienes del predio por separado, que deberá incluir la ausencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones, medidas cautelares o cualquier otra circunstancia que afecte o impida el ejercicio pleno del derecho de propiedad.
2. Certificación de titularidad y tradición actualizada.
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. Declaración 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 traslaticio de dominio y de tradición registral, se ejecutará mediante acto administrativo motivado en el que se expresarán las razones de utilidad pública e interés social que fundamentan la declaratoria. 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 en la escritura pública en que se ejecute el saneamiento automático se deberá, cuando sea procedente, la cancelación o la liberación parcial de las limitaciones, las servidumbres, los gravámenes o las medidas cautelares que aparezcan inscritas en el folio de matrícula respectivo.

Parágrafo. Teniendo en cuenta que de acuerdo con el artículo 2º del presente Decreto, el saneamiento automático constituye un complemento del título adquirido, el Registrador, cuando la requiera no cumpla de la forma segregada de acto de mayor extensión, dispondrá la apertura de un nuevo folio de matrícula con anotaciones relativas a medidas cautelares, limitaciones, afectaciones y gravámenes y dejará constancia de la respectiva liberación en el folio matriz.

Artículo 8º. Actualización Catastral. La autoridad catastral deberá actualizar la información existente en las bases de datos a efecto la nueva titularidad, si el predio carece de identidad catastral, en un término no mayor de diez (10) días.

Artículo 9º. Vigencia. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

Portales Asociados S.A.
Secretaría General
29 ABR 2020
NOROCCIDENTE
SPU

AUTOPISTAS URABÁ

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

Si no pueden tomar posesión de inmediato, mediante o restitución, se pueden ser tenidos a la autoridad que decreto tales medidas, y si encuentran sujetos a condición resolutoria, el juicio de entrega al interesado a fluto de secuestro, que subsistirá hasta el día en que la condición resolutoria, siempre que garantice su devolución en caso de que aquella se cumpla.

11. Cuando se hubiere efectuado entrega anticipada del bien y el superior revoque la sentencia que dispuso la expropiación, ordenará que el interior, si fuere posible, ponga de nuevo al comprador en posesión, tomando de los terceros, y concurrente al demandante el pago de 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 término de la liquidación se entregará al demandante el saldo que quedare en su favor.

La sentencia que declare 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 los tiempos que se dejaron de percibir mientras un período máximo de seis meses[*]

Ley 1682 de 22 de noviembre de 2013. Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y de conexión, facilidades extraaeroportuarias. Título IV. Gestión y Adquisición Predial, Gestión Ambiental, Activos y Redes de Servicios Públicos, de TIC y de la Industria del Petróleo, entre otras y Permisos Mineros y Semilleristas. Capítulo I. Gestión y Adquisición Predial. Modificada por la Ley 1882 de 2018, "por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones relativas a fortalecer la contratación pública en Colombia, la ley de infraestructura y se dictan otras disposiciones", publicada en el Diario Oficial No. 50.471 de 15 de enero de 2018

ARTÍCULO 19. Definir como un medio de utilidad pública e interés social la ejecución y el 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 o 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 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 9a de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 1ª de 1943, 388 de 1997 y 1564 de 2012. En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en serie, deben adoptarse las reglas especiales previstas en la presente ley.

PARÁGRAFO 1o. La adquisición de predios de propiedad privada o públicos necesarios para establecer puentes, se adelantará conforme a la señalada en las reglas especiales de la Ley 1ª de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan de manera expresa.

PARÁGRAFO 2o. Como garantizamos 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 velarán a las disposiciones establecidas en la ley, respetando en todos los casos el derecho de contradicción.

ARTÍCULO 21. SANEAMIENTOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA. «Inciso adicionado por el artículo 2 de la Ley 1742 de 2014.» 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 tuvieren con posterioridad el proceso de adquisición, en perjuicio de los acreedores hipotecarios como 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 1989, 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 decretado por la entidad adquirente en el folio de matrícula del inmueble y será objeto de registro en el folio de matrícula correspondiente.

PARÁGRAFO 2o. La entidad pública que decida enjuiciar el saneamiento automático deberá realizar y el inmueble a adquirir se encuentre 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 a adoptar medidas de protección inscritas por la vía individual o colectiva a favor del propietario que no hayan sido levantadas, en virtud de lo previsto en la Ley 387 de 1997 y el Decreto número 2007 de 2001. En estos casos se entenderá que los propietarios conocen de la expropiación para enajenarlos voluntariamente.

En los casos en que aún se encuentren solicitudes de restitución o inscripción en el Registro de Tierras Despojadas o Abandonadas procederá adelantar la expropiación y se permitirá la adquisición del predio conservando el valor de los predios en disputa judicial, para que una vez se inicie el proceso de restitución este ponga el correspondiente depósito a ordenes del juez de restitución.

La valuación del predio en los proyectos viales ejecutados por el Gobierno Nacional se entenderá en los términos del artículo 72 de la Ley 1448 de 2011 sobre valor equivalente de bienes para la restitución que responsabiliza 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 98 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 aplazarán las reglas del proceso de restitución para determinar el valor de consigna el valor del predio. En caso de que proceda la restitución, el valor consignado se trasladará al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas para que compensen las víctimas cuyo bien es jurídicamente imposible de restituir, en los términos previstos en el artículo 98 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 Despojadas con fines publicitarios a favor de los propietarios, sin embargo, la prueba se constituirá automáticamente los respectivos efectos de los eventuales procesos de restitución que se soliciten en el futuro sobre el bien.

Si el objeto de la expropiación fuere la adquisición parcial de un inmueble determinado, rigen 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 mencionarse las medidas de protección inscritas. Además, tendrán en cuenta que no quedar afectos a los propietarios, 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 modificación de bienes 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. Encontrándose caso, el juez de expropiación o el juez competente, durante la diligencia de entrega, deberá informar que se no hacer la consignación del valor del predio a ordenes de juzgado de restitución.

PARÁGRAFO 3o. En todo caso ningún saneamiento automático implicará el levantamiento de servidumbres de utilidad pública tanto a redes y activos, ni el desconocimiento de los derechos inmobiliarios que hayan adquirido terceros para el establecimiento de redes activas de servicios públicos domiciliarios y activados comparentarios. 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 3 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 a 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 disposición del respectivo juez, en caso de existir procesos ejecutivos coactivos en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el avaluó vigente de adquisición, o verificar que no existan gravámenes al 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 la cancelar la limitación, la afectación, gravamen o medida cautelar, mediante el pago y paz 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 titular correspondiente para que tome en su estructura pública respectiva del inmueble.

Las medidas cautelares, el dominio cuya inscripción va con cerca radicada de acuerdo con la Adjunta en la Ley 1523 de 2012, se podrán cancelar con la solicitud que mediante oficio realizará el Registrador de Instrumentos Públicos.

Cuando se trate de servidumbres de utilidad pública y de redes y activos ubicados en inmuebles, se convertirá el registro del gravamen en el folio del inmueble.

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

ARTÍCULO 23. AVALÚOS COMERCIALES 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 a las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz.

El avalúo comercial, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones y compensaciones que fuere 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 establecer las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que deben aplicarse en el desarrollo de los avalúos comerciales y su actualización. Cuando las circunstancias lo ameriten, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) establecerá las modificaciones que estime 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 avaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial en proyectos de infraestructura de transporte.

PARÁGRAFO. El avalúo ejecutado en los avalúos realizados en causa de una conducta sancionable disciplinariamente, sin perjuicio de las demás responsabilidades en que pueda incurrir el avaluador.

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 daños, mejoras o mejoras, derechos, prerrogativas, autorizaciones que hayan sido levantadas, hechas o concedidas en las fases o zonas mencionadas en los términos del artículo 6o de la Ley 1228 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 impugnarlo dentro de los (5) días siguientes a la fecha de su entrega. La impugnación puede proponerse directamente o en ejercicio 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 valuación y/o precisa aclaración, a fin de corregirlo, adicionarlo o confirmarlo.

Corresponde a quien realizó el avalúo comercial pronunciarse sobre la revisión solicitada dentro de los diez (10) días siguientes a su presentación. Una vez atendida la revisión y si hay lugar a corregir la impugnación, quien haya decidido la revisión enviará al 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, adicionarlo o confirmarlo.

A Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) le compete conocer las impugnaciones en todos los casos, para lo cual se fijará funcionarios de acuerdo a su estructura, las reclamadas y que haya lugar. La decisión tendrá carácter vinculante. El plazo para resolver las impugnaciones será de diez (10) días y se contará desde el día siguiente a la fecha de presentación de la impugnación.

PARÁGRAFO 1o. En cuanto no sea incompatible con la presente 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, adicionen o sustituyan.

PARÁGRAFO 2o. «Parágrafo modificado por el artículo 2 de la Ley 1682 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 caducará en firme para efectos de la compraventa del inmueble.

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 término especificado en la solicitud de la revisión e impugnación de los avalúos, se reanudará de nuevo conducta sancionable disciplinariamente, sin perjuicio de las demás responsabilidades en que pueda incurrir el avaluador 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 figuren registrados 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 formar o 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 de inmuebles o su delegado, para su notificación se surtirá 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 comercial de adquisición avalúo con la precisa en el artículo 23 de la presente ley.
5. Información completa sobre los posibles procesos que se puedan presentar como son: expropiación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.

Se deberán explicar los pasos, y la metodología para cuantificar el valor que se tomaría 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 e la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en 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) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.
b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.
c) No suscriben la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a otra manera.

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 logrado un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, suscrito en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la disponibilidad de utilidad pública o de interés social, si no ha oferta en el respectivo Certificado de Libertad Tradición, no se puede ser objeto de ningún embargo el inmueble. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

PARÁGRAFO. La entidad adquirente expedirá la solicitud directamente la ejecución de expropiación en necesidad de expedir 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 registrados 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 como mana en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición y Libertad del inmueble. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

Surtida la etapa de apremiamiento de los gubernativos, la Entidad adquirente deberá acudir al procedimiento de expropiación judicial contemplado en el artículo 399 del Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya, para lo cual aplicará el saneamiento automático y el valor que arroje la expropiación se deberá a cuenta del proyecto de construcción.

PARÁGRAFO 2o. Se deberá un plazo de veinte (20) días siguientes a la expedición de concepto de compraventa de los bienes objeto de la oferta de compra, para realizar el pago correspondiente, cuando el plazo y las bondades realizarse en mora, los titulares de derechos reales podrán acudir al proceso respectivo y se causarán intereses de mora.

ARTÍCULO 26. ACTUALIZACIÓN DE CABIDA 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 cabida y/o linderos, la entidad

[*] Ajuste entre 1 y 6 declarado inexequible por la Corte Constitucional mediante sentencia C-153-13

AUTOPISTAS URABÁ

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

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 4820 de 24 de julio de 1998. Por el cual se reglamentan parcialmente el Artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el Artículo 2º del Decreto-ley 2150 de 1995, los Artículos 58, 61, 62, 67, 68, 76, 77, 90, 93, 94 y 97 de la Ley 388 de 1997 y el Artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, en lo no referido al tema de avalúos 3
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 4
Ley 1437 de 18 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 5
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 Declarativos Especiales. Capítulo I. Expropiación 6
Ley 1682 de 22 de noviembre de 2013. Por la cual se adoptan medidas y determinan pautas para proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias. Título IV. Gestión y Adquisición Predial. Gestión Anticipada, Avalúos y Pagos de Servicios Públicos de TIC y de la Industria del Petróleo, entre otros y Permisos Ambiental y Arqueológico. Capítulo 1. Gestión y Adquisición Predial 10
Decreto 737 de 19 de abril de 2014. Por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública o interés social de que trata el artículo 2º 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.

Artículo 9o. 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 nuestra ley.

Será susceptible de adquisición o expropiación tanto el predio definido de determinado y los elementos constitutivos como las demás derechos reales.

Artículo 10. Para efectos de decretar la expropiación y atendido de los motivos determinados en estas leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles urbanos o suburbanos para destinarlos a los siguientes fines:

a) Ejecución de Planes de Desarrollo y planes de desarrollo simplificado;
b) Ejecución de planes de vivienda de interés social;
c) Preservación del patrimonio cultural, incluidos el histórico y el arquitectónico en zonas urbanas y rurales;
d) Constitución de bienes de reserva para el desarrollo y crecimiento futuro de las ciudades;
e) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y de los recursos naturales;
f) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los campos de la salud, educación, turismo, recreación, deporte, cultura y seguridad;
g) Ejecución de proyectos de expansión, abastecimiento, distribución, almacenamiento y reparación de servicios públicos;
h) Sistemas de transporte masivo de pasajeros, incluidas las estaciones terminales e intermedias del caso;
i) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades a las cuales se refiere el artículo 11 de la presente ley, con exclusión de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta;
j) Ejecución de obras públicas;
k) Provisión de espacios públicos urbanos;
l) Programas de alcantarillado, pavimentación y distribución de bienes de consumo básico;
m) Legalización de títulos en asentamientos de hecho e ilegales;
n) Reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de vivienda;
o) Ejecución de proyectos de urbanización o de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de desarrollo y planes de desarrollo simplificados, y
p) Ejecución de proyectos de integración o readaptación de barrios.

Parágrafo. Para los efectos de la presente ley, entíndase por área suburbana la franja de transición determinada por el concejo, el concejo metropolitano o la junta metropolitana, que medie las ciudades y que se extiende por las vías de acceso, donde existen los tipos 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 mediante 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 sometidas a las orientadas, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que sean especialmente 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 dichos estatutos.

Para los efectos de la presente ley, son entidades públicas las enumeradas en el inciso anterior.

Artículo 12. En aquellos lugares donde exista un Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado, toda adquisición y 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 entidad de planeación o la que cumpla sus funciones, certificará con expresamente 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 intendencial.

Las disposiciones de los dos incisos anteriores no serán aplicables, en forma excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista y cuando tenga por objeto dar solución a las peticiones urgentes de los contribuyentes humanos de interés social.

Artículo 13. Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previo los nombramientos establecidos en el artículo anterior, expedir el acto que motiva del cual se dispone la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria o expropiación forzosa de dicho. El acto contendrá la oferta de compra, la identificación de los inmuebles que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. El acto se notificará de la notificación de que trata el artículo anterior. Este acto no será susceptible de recurso o acción contencioso administrativa.

El acto que dispone una adquisición será inscrito por la entidad adquirente 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 inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento de industrial y comercio sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan en violación a esta prohibición serán nulos de pleno derecho.

Artículo 14. El término máximo para el pago y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se establecerá en un número de días 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, tiene su inscripción 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 adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato.

El cumplimiento de la obligación de entregar 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 toda gravamen o condición.

Artículo 15. El precio mínimo de adquisición será el fijado por el Instituto "Agustín Codazzi" o por la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el artículo 12 de la presente ley. La forma de pago, en dinero efectivo, títulos valores, o bienes muebles o inmuebles, será convenida entre el propietario y el representante legal de la entidad adquirente. Las condiciones de forma de pago del precio están del previsto en el artículo 21.[1]

Si quedare un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del saldo. La cancelación del saldo pendiente no dará acción de rescisión de contrato, ni pacto de cláusula del saldo por la vía ejecutiva.

Facúltase a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior.

El precio obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente ley no constituye, para fines tributarios, enriquecimiento patrimonial, sustituye 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 naturales de vecindad comercial o de la entidad adquirente los bienes de propiedad de sus representados, un representante de ejecutorias judiciales, tomado en pública subasta, siempre y cuando medie el voto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, en el caso de los menores y de personas municipal en el caso de los incapaces.

En el caso de los sucesiones que se hallen sin el juicio, administradores venda siempre que medie el consentimiento de quienes tuvieren mayor y en su defecto, del cónyuge supérstite con bienes optado por gananciales, y a falta de los anteriores, de la mayoría simple de los herederos reconocidos dentro del proceso.

En entre los herederos y legatarios reconocidos dentro del proceso hubiere menores o incapaces, se requerirá el voto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar para los primeros y del personero municipal para los segundos. La entidad adquirente consignará el precio de venta en Certificado de Depósito a Término o en Banco Popular. El precio será pagado al beneficiario para todos los efectos consiguientes.

Artículo 17. El avalúo no se pudiere perfeccionar por la falta de algún comprobante fiscal, el notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente consigne el precio de venta en sus manos necesarios para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantías certificadas por el fisco, y se las entregue. El notario lo remitirá inmediatamente al fisco correspondiente, el cual los recibirá a título de pago o de simple depósito si hubiere una declaración pendiente.

El notario podrá autorizar la escritura aun si la cuantía del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales.

Artículo 18 y 19. Derogados por Ley 388/97 Art. 136.

Artículo 20. La expropiación, por motivos enunciados en el artículo 10 de la presente ley, procederá:

1. Cuando vencido el término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa y no fuere ampliado oportunamente, aunque se hubieren realizado dichos contratos. Si es por mesa hipotecaria a la entidad adquirente el propietario no pudiere los beneficios de que trata el artículo 18 de la presente ley;
2. Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transferirle a la entidad adquirente el derecho de dominio en los términos pactados.
3. Cuando el propietario notificado personalmente o por edicto rechazare 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 de la desfijación del edicto.

Artículo 21. Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente expedir resolución motivada en la cual se ordene la expropiación, dentro de los días (2) meses siguientes a la fecha del agotamiento de la etapa de adquisición directa por enajenación voluntaria directa, de parte de inicio en causa de dicha conducta. El no haber expedido dicha resolución, las inactuaciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán en efecto alguno, y la cancelación se realizará en la forma prevista por el inciso 3º del artículo 25 de la presente ley. El representante legal adelantará las actuaciones 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.[2]

Contra la resolución que ordene la expropiación procederá únicamente el recurso de reposición, el cual deberá interponer dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al de su notificación.[3]

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. Inclusive en caso de mora remitirá el fundamento que no resuelva 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 de derecho empezará a correr a partir del día en el cual quede en firme el acto resuelto.

Contra la resolución que ordene una expropiación de desarrollo de la presente ley procederán las acciones contencioso administrativas de nulidad y de restablecimiento del derecho ante el Tribunal Administrativo competente, en otros informes. En estas acciones no procederá la suspensión provisional del acto demandado. El Tribunal Administrativo deberá dictar sentencia definitiva dentro del término máximo de un (1) año, contados desde la fecha de presentación de la demanda. El proceso contencioso administrativo terminará el término de caducidad de treinta (30) meses, contados desde la fecha de presentación de la demanda. El proceso contencioso administrativo terminará el término de caducidad de treinta (30) meses, contados desde la fecha de presentación de la demanda. El proceso contencioso administrativo terminará el término de caducidad de treinta (30) meses, contados desde la fecha de presentación de la demanda.

Si la acción intentada fuere la de simple nulidad, esta 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 quedare 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 426 del Código de Procedimiento Civil.

Está definitiva la transferencia del derecho de propiedad a favor de la entidad expropiante sólo si la sentencia del Tribunal Administrativo fuere proferida a aquella en la cual quedare en firme la sentencia de juez civil. En este evento el Tribunal tendrá en cuenta la indemnización decretada por el juez civil para el efecto de la repetición del daño sufrido por el propietario.

Artículo 24. El respecto de un inmueble remitido tuviere inicio al acto administrativo que ordenare su expropiación, expedido por autoridades distintas, se suspenderá toda actuación administrativa, de oficio o a petición de parte, hasta que el juez de la administración de mayor jerarquía entre las entidades expropiantes decidiere 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 los inmuebles de entidades del orden nacional pertenecientes a diferentes sectores administrativos, la decisión la tomará el Consejo de Ministros. La solicitud de suspensión podrá interponerse entre las entidades que soliciten dicha actuación administrativa sólo 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 podrá reiniciarse con posterioridad al término anterior.

Se exceptúan las expropiaciones inmediatas cuando versaren sobre asuntos que tuvieren de interés exclusivamente municipal.

Artículo 25. La demanda de expropiación será presentada por el representante legal de la entidad expropiante mediante escrito dirigido a nombre juez del lugar competente dentro de los días (2) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordenare la expropiación.

Podrán acumularse en una demanda pretensiones contra todos los propietarios de los diversos inmuebles que se requieran para la ejecución inmediata de proyecto o la obra de la entidad estatal.

En el auto admisorio de la demanda, el juez dispone efectuar el registro de la demanda correspondiente en el folio de matrícula inmobiliaria. Transcurrido el término del cual se refiere el inciso anterior sin que se hubiere presentado la demanda, la resolución que ordenó la expropiación y las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno de pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previo cumplimiento del hecho.

El propietario podrá demandar a la entidad expropiante, el funcionario mismo o a otras partes perjuicios que hubiere sufrido en los términos del Código Contencioso Administrativo.

Artículo 26. La indemnización que decretare el juez competente es de carácter 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 realizare el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones.[4]

El juez competente no quedará obligado por el avalúo administrativo especial que efectúe el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, pudiendo apartarse del mismo por los motivos que indique, fundado en otros avalúos practicados por personas idóneas y especializadas en la materia.[5]

El incumplimiento de obligaciones contractuales por parte del inmueble como consecuencia de la ejecución de expropiación constituye ventaja mayor para dicho propietario y por consiguiente no podrán tenerse perjuicios derivados de dicho incumplimiento contrario de la indemnización que le fije el juez al propietario.

---

[1] Inc. 3º, 7º y 4º Derogados por 388/97 Art. 136
[2] Modificado por 388/97 Art. 138
[3] Inc. 2º y 3º Derogados por 388/97 Art. 136
[4] Modificado por 388/97 Art. 138
[5] Modificado por 388/97 Art. 138
[6] Inc. 3º y 6º Derogados por 388/97 Art. 136

Servicios Postales Nacionales S.A.
CAÑASGORDAS
29 ABR 2020
NORMA CIDENTE
EXPENDIO SPU

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

30	20,16	22,06	24,72	28,00	35,11	48,42	63,48	85,83	100,00
31	22,02	23,69	25,05	28,97	36,40	49,89	63,64	81,06	100,00
32	23,48	24,50	26,38	30,50	38,15	49,55	64,20	81,37	100,00
33	24,34	26,34	27,33	31,38	38,46	52,43	64,81	81,48	100,00
34	25,22	26,34	28,08	32,38	38,07	50,71	66,93	81,55	100,00
35	27,16	27,12	28,84	33,05	40,39	51,39	65,48	81,52	100,00
36	28,03	28,02	30,05	33,82	41,03	51,88	65,87	82,14	100,00
37	29,58	29,82	30,79	34,58	41,77	52,51	66,38	82,57	100,00
38	29,82	29,84	31,68	36,68	42,52	53,12	66,73	83,83	100,00
39	30,74	30,76	32,40	36,38	43,39	53,74	67,17	83,53	100,00
40	31,88	31,70	33,40	37,21	44,05	54,38	67,31	83,60	100,00
41	32,87	32,84	34,32	38,28	44,82	54,98	68,08	83,79	100,00
42	33,58	33,60	36,25	38,95	45,60	55,63	68,51	83,53	100,00
43	34,04	34,58	36,19	39,84	46,38	56,23	68,87	83,77	100,00
44	35,32	35,64	37,14	40,74	47,19	56,83	69,43	84,00	100,00
45	36,68	36,62	38,13	41,84	48,00	57,58	69,98	84,78	100,00
46	37,50	37,32	39,07	42,55	48,91	58,29	70,37	84,55	100,00
47	38,50	38,52	40,05	43,48	49,63	58,93	70,85	84,75	100,00
48	39,52	39,55	41,34	44,41	50,48	59,60	71,50	85,04	100,00
49	40,54	40,58	42,04	45,35	51,33	60,28	71,82	85,25	100,00
50	41,58	41,30	43,02	46,30	52,10	60,97	72,31	85,51	100,00
51	42,52	42,54	44,07	47,25	53,01	61,57	72,80	85,77	100,00
52	43,48	43,48	45,10	48,24	53,97	62,38	73,30	86,03	100,00
53	44,74	44,76	46,14	49,22	54,74	63,09	73,81	86,28	100,00
54	45,82	45,55	47,19	50,23	55,62	63,81	74,32	86,58	100,00
55	46,58	46,52	48,25	51,23	56,51	64,63	74,83	86,83	100,00
56	48,04	48,01	49,32	52,29	57,41	65,28	75,38	87,19	100,00

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

57	48,18	48,12	50,38	53,22	58,32	66,08	76,87	87,38	100,00
58	50,22	50,25	51,47	54,26	59,33	66,76	76,48	87,68	100,00
59	51,34	51,28	52,57	55,28	60,15	67,50	78,04	87,94	100,00
60	52,48	52,48	53,68	56,32	61,08	68,28	77,98	88,32	100,00
61	53,62	53,64	54,80	57,38	62,00	69,02	78,02	88,50	100,00
62	54,78	54,78	55,93	58,44	62,94	69,78	78,57	88,79	100,00
63	55,94	55,98	57,06	59,51	63,92	70,47	79,12	89,04	100,00
64	57,12	57,12	58,20	60,59	64,90	71,30	79,63	89,37	100,00
65	58,30	58,34	59,36	61,68	65,85	72,15	80,24	89,61	100,00
66	59,60	59,61	60,52	62,76	66,83	72,95	80,80	89,90	100,00
67	60,78	60,74	61,70	63,88	67,82	73,76	81,37	90,26	100,00
68	61,97	61,94	62,86	65,00	68,81	74,58	81,90	90,64	100,00
69	63,14	63,16	64,04	66,13	69,81	75,38	82,55	90,86	100,00
70	64,38	64,38	65,38	67,37	70,83	76,31	83,17	91,17	100,00
71	65,62	65,60	66,48	68,44	71,85	77,04	83,71	91,47	100,00
72	66,86	66,80	67,71	69,57	72,87	77,88	84,30	91,74	100,00
73	68,14	68,16	68,69	70,73	73,81	78,72	84,90	92,18	100,00
74	69,42	69,40	70,10	71,97	74,90	79,57	85,50	92,42	100,00
75	70,70	70,71	71,44	73,08	75,91	80,45	86,11	92,74	100,00
76	72,00	72,08	72,71	74,38	77,07	81,30	86,73	93,00	100,00
77	73,30	73,31	73,98	75,48	78,14	82,17	87,35	93,38	100,00
78	74,63	74,62	75,28	76,67	79,21	83,05	87,97	93,78	100,00
79	75,94	75,95	76,58	77,89	80,30	83,93	88,60	94,03	100,00
80	77,46	77,26	77,85	79,12	81,34	84,82	89,23	94,36	100,00
81	78,82	78,65	79,18	80,38	82,58	85,72	89,87	94,70	100,00
82	79,98	79,98	80,68	81,62	83,80	86,63	90,51	95,04	100,00
83	81,34	81,35	81,82	82,88	84,72	87,54	91,18	95,38	100,00
84	82,72	82,73	83,18	84,12	85,88	88,46	91,81	95,72	100,00
85	84,10	84,11	84,51	85,33	86,33	89,28	92,47	96,05	100,00
86	85,55	85,55	85,87	86,67	87,12	90,20	93,13	96,40	100,00

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

87	86,80	86,80	87,20	87,90	88,27	91,25	93,79	96,78	100,00
88	88,32	88,32	88,61	88,98	89,42	92,25	94,49	97,18	100,00
89	89,74	89,74	89,80	90,07	90,57	93,15	95,14	97,48	100,00
90	91,30	91,18	91,40	91,68	92,71	94,11	95,82	97,91	100,00
91	92,62	92,62	92,91	93,22	93,90	95,07	96,50	98,17	100,00
92	94,00	94,00	94,20	94,56	95,18	96,04	97,19	98,59	100,00
93	95,54	95,54	95,68	95,91	96,38	97,02	97,90	98,80	100,00
94	97,00	97,00	97,18	97,28	97,58	98,04	98,59	99,20	100,00
95	98,50	98,50	98,54	99,61	99,78	99,00	99,29	99,60	100,00
96	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

S.L. Depreciación Lineal

AUTOPISTAS URABÁ	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 presentación de los avalúos

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

1. Las lonjas o bolsas de propiedad raíz con domicilio en el departamento donde se encuentren ubicados el(los) inmuebles objeto de avalúo, con el(los) Designado(s) para el efecto uno de los peritos privados o avaluadores 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 informe avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo cuestionado.

Artículo 13. La solicitud de avaluación, no 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 entregada 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 o inmuebles de avalúo, según el caso.
5. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio o copropiedad cuando fuere del caso.
6. Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga referencia con el inmueble objeto del avalúo. Si entonces por reglamentación urbanística vigente aquella expedida por la autoridad competente y debidamente publicada en la gaceta o periódico oficial, tanto a administración municipal o distrital.
7. Para el caso del avalúo previsto en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, deberá informarse el plazo de tiempo durante el cual se mantuvo la utilización legal o para el del inmueble como consecuencia de la afectación.

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

Parágrafo 2º. Plazos para la realización de los avalúos objeto de este decreto, máximo de treinta (30) días hábiles, salvo las excepciones legales. Los días se contarán a partir de la siguiente al recibo de la solicitud con todo 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 lonjas y los avaluadores 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 el inmueble objeto del avalúo en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar constancia de las inconsistencias que observe en cuanto las escrituras o planos. La omisión de un 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 a avalúo dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que la entidad que avaluó se avalúo se le pongan a 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, informa 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 entiende por la entidad solicitante del avalúo ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para que este 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.

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

Una vez notificada la revisión y si hay lugar a resolver la impugnación, la entidad que decidió la revisión o en su defecto el Instituto Geográfico Agustín Codazzi deberá de los tres (3) días hábiles siguientes al de la fecha del acta por el cual se resolvió la revisión.

Parágrafo 1º. Al decidirse la revisión o la impugnación, la entidad correspondiente podrá confirmar, reformar o dejar sin efecto el 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 avalúos 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. Bases parámetros y criterios para la elaboración de avalúos

Artículo 20. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones y las personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por las lonjas en sus informes de avalúos, especificarán el método utilizado y el valor comercial definido indicando el uso del suelo, el de los edificios o las mejoras si fuere el caso, y las características que deriven a valor comercial.

Artículo 21. Los siguientes parámetros se tienen 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 avalúo.
2. La destinación económica del inmueble.
3. Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, incluida en cuanto a los derechos proporcionales de los copropietarios de zonas comunes.
4. Para los lotes, estos que contengan diferentes características de tamaño o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada una de ellas.
5. Cuando exista procesos de urbanización y parcelación, que afecten parcialmente el inmueble objeto de avalúo y que requiera de la ejecución de obra de adecuación para la ejecución de las áreas consideradas remanentes, el valor de el inmueble, se determinará en forma independiente y se adicionará el 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 presenten una afectación que ocasione una disminución temporal o definitiva a la generación de ingresos, previamente de desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por los lucros cesantes que se dejaren 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 utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se considerará la depreciación acumulada, también deberá distinguir el valor por el estado de conservación en que del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicha vivienda el valor de reproducción, entendiendo por tal el producir el mismo bien, utilizando los elementos y tecnología con los cuales se construyó, pero dicho valor en cuenta las adecuaciones que se ha sido introducido.
8. La rehabilitación económica del bien.

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

A. Para el terreno:

1. Aspectos físicos: tales como clase, ubicación, topografía y forma.
2. Clases de suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección.
3. Los 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 sistema de transporte.
6. Ingresos reales, estimado de los ingresos considerados deberá tenerse en cuenta las características del suelo y su uso.
7. La rentabilidad económica del inmueble.

B. Para las construcciones:

1. El área de construcciones adicionales autorizada y legalmente.
2. Los elementos constructivos empleados en su estructura y cerramiento.
3. Los otros adicionales o complementarios existentes.
4. La vida útil de los inmuebles.
5. El estado de conservación físico.
6. La vida útil económica y técnica remanente.
7. La funcionalidad del inmueble para el uso for consumido.
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 consecuencia con el ciclo vegetativo del mismo.
4. El estado fitosanitario.
5. La productividad del cultivo, asociado a las condiciones climáticas donde se encuentre ubicado.

Artículo 23. En desarrollo de las facultades conferidas por la ley el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, las normas metodológicas para la evaluación comercial de los avalúos de que trata el presente decreto serán establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante resolución que deberá expedir dentro de los seiscientos (60) días hábiles siguientes a la publicación de este decreto, la cual deberá publicarse en el Diario Oficial.

Artículo 24. Para efectuar el daño emergente en la determinación del valor del inmueble objeto de expropiación, según el numeral 3 del artículo 62 de la Ley 388 de 1997, se aplicarán los parámetros y criterios establecidos en este decreto y en la resolución que se expida de conformidad con el artículo anterior.

Artículo 25. Para la elaboración 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 varios de ellos: el método de comparación o de mercado, el de renta capitalización por ingresos, el de costo de reposición, el residual. La determinación de los métodos metodológicos para la aplicación de ellos, será materia de la resolución de que trata el artículo 23 del presente decreto.

Para aplicar un método diferente a los enunciados en el mismo artículo, se requiere que previamente se sustente a avalúo y analizar tanto en los aspectos conceptuales como en las implicaciones que pueda tener su aplicación. Dicho estudio y análisis serán realizados con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o, en caso de encontrarse vacío la solicitud por necesidad 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 avaluador debe realizar las valoraciones correspondientes y sustentar el valor que se determine.

Capítulo Quinto - Disposiciones finales

Artículo 27. Cuando se trate de inmuebles para vivienda o a un inmueble o grupo de inmuebles tomen o no el carácter de Vivienda de Interés Social, para cumplir los procesos previstos en los artículos 61 y 68 de la Ley 9ª de 1989 y del artículo 95 de la Ley 388 de 1997, se tendrá en cuenta la tipología del inmueble, independiente tenga el terreno como la construcción o mejora.

Artículo 28. Cuando para efectos de los programas de vivienda nueva que adelanten las entidades autorizadas se requiera del avalúo del terreno y de mejoras construcciones, podrá acudirse a métodos masivos de avaluación, zonas homogéneas y tablas de avalúos comercial, a los avalúos previstos en el Decreto 2060 de 1995.

Artículo 29. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones y las lonjas informarán trimestralmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico o 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 información de los inmuebles que hayan avaluado en aplicación del presente decreto. Esta información se deberá suministrar al sistema de información urbana de que trata el artículo 112 de la Ley 388 de 1997 y deberá tenerlas en los formatos que para tal efecto diseñe el Ministerio de Desarrollo Económico. También deberá remitir información a Planeación de los observatorios inmobiliarios municipales y distritales que se conformen.

Artículo 30. Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con datos de urbanización o construcción adelantados sin el lleno de los requisitos legales, deberá en su tasación en consideraciones la determinación del valor comercial y deberá relatar expresa constancia de tal situación en el avalúo.

La discusión en este artículo no se aplicará a los casos a que hace referencia el artículo 37 del presente decreto.

Artículo 31. Para el cálculo del efecto plusvalía, plasmado en los artículos 75, 76, 77 y 83 de la Ley 388 de 1997, de 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 de efecto plusvalía, será aquella en que se inicia la revisión del Plan de ordenamiento con la previsión 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 de la adopción del instrumento que desarrolla el plan.

Parágrafo. Los valores catastrales a que hace referencia el presente artículo, serán ajustados a valor presente a la fecha de adopción del plan de desarrollo.

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, planes 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 cumplase. Dada 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 comerciales previstos en el numeral de la Ley 388 de 1997

Capítulo I. Definiciones

Artículo 1º.- Métodos de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas e transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Estas ofertas o transacciones deberán ser verificadas, analizadas e interpretadas para lograr el establecimiento 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 los rentas o ingresos que se puedan obtener de mismo bien, e inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación. Depende el valor presente de la suma de los potenciales ingresos a recibir generados 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 posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea nuevo de carga, se estará en un lo de 70 años, y para marcos tengan estructura en concreto, 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 comercial de los costos de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de sostenibilidad con el mercado de bien bien semejante, en el mismo objeto de avalúo.

Para establecer el valor total de bienes se debe descontar el monto total de los costos proyectados, los costos reales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que el avalúo de la factibilidad técnica y jurídica en evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender la propiedad.

Parágrafo.- Este método técnico debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble corresponde al de una edificación diferente a la que se encuentra desfasada, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o al de una edificación convertibles mas tipos diferentes, cada uno que tenga de compatibles, dentro de las posibilidades legales y físicas, con acontecimiento de intervalos 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, es tanto elemento a tener en cuenta en el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dichas clasificaciones (Artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).

Servicios Postales Nacionales S.A.
CARASCOTDAS
29 ABR 2020
RECIBIDO

AUTOPISTAS URABÁ

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

Los valores unitarios investigados se incluyen el valor del terreno, por la 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 26.- Procedimiento en caso de solicitudes de vivienda de Interés Social (VIS). Cuando se requiera realizar avalúos destinados para que la autoridad competente establezca el valor vivienda o grupo de viviendas tipos el revisión 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, medianas y máximas, con una cobertura espacial representativa y dividirse los inmuebles predios con grandes áreas de construcción.

Con las fichas catastrales de los predios seleccionados deberá realizar un recorrido y una comprobación de las calificaciones. Dentro del concepto deberá complementar la muestra mediante avalúos referenciales que tengan las mismas características constructivas y propiedad o calificadas con el mismo formulario que se amplió para los otros. En estos casos es necesario que se tome como información del nombre del propietario, ocupante o poseedor, dirección y número predial, con lo cual podrá verificar en la oficina de catastro los municipios. 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, para el número de puntos de investigación debe aumentarse en la medida que el universo a avaluar 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 precios del barrio o zona. Se debe tener en cuenta que la variable dependiente sea el precio por metro cuadrado y la independiente sea la calificación.

Con la ecuación seleccionada se estimarán unos avalúos incluidos en la muestra multiplicando las áreas de cada predio por el valor encontrado en la ecuación, con el fin de verificar los resultados obtenidos. Finalmente se liquidan los predios de cada el barrio o urbanización.

Cuando el barrio o zona no tenga información catastral en la cual apoyarse se deberá medir y calificar cada una de los predios objeto de avalúo.

2. Para el avalúo del terreno: Para la realización del avalúo de terreno se podrá tomar como referencia las zonas homogéneas físicas que se encuentren vigentes en el municipio si estas tienen menos de dos (2) años. En caso de que las zonas tengan una antigüedad superior se tendrán en cuenta, para las mejoras que en el proceso de revisión la actualización de los valores y en consecuencia se actualicen zonas.

El procedimiento para estimar los valores de los avalúos planteados 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, si estas características que dan indicación que tres (3) son insuficientes. Si la media aritmética presenta una dispersión mayor al 1,5%, se necesario entrar a ampliar la investigación incluyendo nuevos puntos de muestra. Si la dispersión continúa, la zona física debe dividirse y generar tres o más zonas geoeconómicas.

Cuando en el programa de Tratamiento de Predios se estén ampliando los planos autorizados en el Decreto 2157 de 1995, la ejecución de los avalúos del terreno debe hacerse con el área reportada en el respectivo plano.

Artículo 27.- Cálculo del valor de la compensación debida por la afectación a zonas de uso vías públicas. La forma para calcular este valor será:

1. Estimar el valor comercial del bien antes de la afectación.
2. Valorar este bien dándoseles 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) debe tener mensual multiplicándose el número de meses que dure la afectación, podrá tenerse 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 así fuera a "pérdida" independiente que se vaya a cobrar 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 ejecutar la afectación legalmente y con base en dicho valor se calcula el rendimiento financiero tomando la tasa de interés bancaria menos el que corresponda el 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 debe restar el ingreso que se dejó de percibir por una limitación temporal o definitiva (numeral 6º del artículo 21, decreto 1420 de 1998) se deberán tener en cuenta:

- Los descuentos para efectos tributarios.
- El balance contable que se presenta para la Cámara de Comercio.

En caso de que la empresa no esté obligada a presentar ningún de las anteriores, deberá anexar la constancia de registro de por lo menos los dos meses anteriores, mediante un estado de pérdidas y ganancias mensual firmado por un contador público titulado, con matrícula profesional vigente.

Este valores deben mensual, dicho multiplicarse por los meses que se mayor establecido como período de compensación.

Si en el plan de ordenamiento territorial se establecen acciones correctivas, que contiguas 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 18 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, en lo que se refiere a las áreas.

Artículo 28.- Determinación del valor del suelo de bienes inmuebles de interés cultural. Para efecto de la disposición en el inciso 3) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998, la determinación del valor comercial por metro cuadrado de suelo del inmueble tomado por el tratamiento urbanístico de conservación histórica y arquitectónica, se ajustará al siguiente procedimiento:

1. Determinar el valor total del inmueble aplicando el método de comparación de mercado y/o el método de capitalización de rentas o ingresos.
2. El valor del suelo corresponderá 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 tomará del aplicación a lo establecido en los incisos c) y d) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998 y el parágrafo 2 del artículo 2 del Decreto 1333 de 2002 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

Artículo 29.- 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 aplicación del valor comercial se deberá emplear el método de renta y/o de mercado únicamente.

Artículo 30.- Valoración de predios incluidos en las áreas de expansión urbana. La valoración de predios en zonas de expansión que no cuentan con plan parcial, se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá emplearse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 3 del artículo 39 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 31º.- 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 calcular el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:

1. El precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o sectores beneficiados 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).
2. Una vez se ejecute el principio de las normas específicas de las zonas beneficiadas, mediante los cuales se asignan usos, intensidades y clasificación se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en los correspondientes zonas o sectores con características similares en coeficiente, uso, intensidad de uso y localización. Este valor se determinará teniendo uso del método (técnica) residual y el método de comparación o de mercado. Este valor se denominará nuevo precio de referencia (PL).
3. El mayor valor generado por m2, se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (PL) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P), ajustado a valor presente aplicando el IPC a la fecha de adopción del plan parcial o de las normas específicas de las zonas o sectores beneficiados.
4. Distribución de la plusvalía, para cada predio individual, está igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Artículo 32º.- Cálculo del efecto plusvalía resultado de 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 sectores beneficiados, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, utilizando cualquiera de los métodos valuatorios previstos en la presente Resolución. Este valor se denominará precio de referencia (P).
2. Se determinará el equivalente comercial en cada una de las zonas o sectores considerados, 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 mercado y/o (técnica) residual. Este paso se denominará nuevo precio de referencia (PL).
3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (PL) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P).
4. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, está 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 en el acto de norma propuesta que determina los usos del suelo en la zona o sectores beneficiados, 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 trata el inciso tercero según la norma legal y no bajo el condicionamiento 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 ella, para establecer el precio que adquiriría 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 deben elaborarse para efectos catastrales de utilizarse según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 4 del Decreto 1420 de 1998.

Artículo 33º.- Cálculo del efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, la determinación del precio remunerar por metro cuadrado de las transacciones en cada una de las zonas o sectores beneficiados, 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 71 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo.- Cuando en el plan de ordenamiento territorial se determine el cambio de suelo rural directamente a suelo urbano se deberá emplear el mismo método previsto en el artículo 35 de la presente Resolución.

Capítulo V Otros Dispositivos

Artículo 34º.- Avalúo de áreas de sobrantes. Cuando sea necesario avaluar las áreas de sobrantes, para efectos de compensación, según lo establecido en el artículo 7º de la Ley 9a. de 1989, el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al momento de avalúo se encuentre en crudo.

Artículo 35º.- Avalúos en las zonas rurales. Los métodos anunciados anteriormente también se aplican en la zona rural para el necesario tener en cuenta algunas particularidades propias de las zonas rurales:

- Clasificación de los suelos según la capacidad de uso, manejo y aptitud
- Fuentes de agua: número, calidad, cantidad y disponibilidad efectiva de aguas, sin lotes permanente o temporal
- 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 se necesario determinar claramente si éstos son de carácter comercial o bosque o protector.

Parágrafo.- Para una mejor 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 competente que suministre un inventario forestal, para una correcta valoración.

Artículo 36º.- Además de los aspectos planteados a nivel general de los métodos, antes avalúos en bienes en las zonas rurales deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

En la zona rural debería expresarse 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 uno de ellos.

En la zona rural deberán consultarse los estudios de suelos para conocer las condiciones agronómicas, que facilitan o impiden 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 aguas. Adicionalmente, deben señalarse las ocupaciones de enchiquerramiento o adecuación a que están sujetas los bienes.

Artículo 37.- En los bienes de uso rural cuando se utilicen las encuestas deben verificarse si el valor asignado por el encuestado incluye las mejoras, tales como cultivos, semillas, cosechas y planes o si por el contrario solo se refiere al suelo desnudo, 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 puede tener el mayor número de productos en la muestra consumidos deben ser de líneas equivalentes.

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

Artículo 38º.- Para concluir se debe investigar en el municipio o región con las grandes respectivas las especies propias de ellas, tales como la productividad, el costo regenerativo, las variedades y densidades óptimas de siembra. Siempre debería contarse con una estimación del área efectivamente sembrada.

Artículo 39º.- 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 aplicable es el de reposición y la depreciación lineal. (Ver capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas).

Parágrafo.- Es necesario aclarar que en el campo existe una gran cantidad de maquinaria que por razón de tener capacidad de vida técnica o por obsolescencia funcional, no debería avaluarse pero que tiene un valor de uso y en consecuencia tiene un precio. En tal caso no puede adicionarse por menos de valor de salvamento.

Capítulo VI. De la Conformación de los Avalúos.

Artículo 40º.- Revisión de los avalúos. La revisión de los avalúos que realice directamente el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, estará a cargo del Jefe de la Dirección de Avalúos o quien haga sus veces y del perito que actúe directamente en la realización del informe.

Artículo 41º.- Impugnación. La decisión de la impugnación en todos los casos estará a cargo del Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi".

Artículo 42º.- Para resolver la impugnación, el Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" deberá tener en cuenta el informe técnico presentado como sustento de refiere al criterio de selección del método con el cual se realizó el avalúo, y si se refiere a la aplicación o desarrollo del método seleccionado.

O en lo que del primer caso, se deberá el método aplicable y si hay lugar a ello disponerá la realización de un nuevo avalúo por el método adecuado.

En el segundo caso, verificará los errores aritméticos y, si hay lugar a ello, dispondrá la corrección 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 43º.- Las fórmulas que se presentan a continuación servirán de apoyo para la mejor ubicación de los métodos valuatorios.

1. Media Aritmética: (X)

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

$$X = \frac{\Sigma X_i}{n}$$

En donde:
X = media aritmética
Σ = 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 muestra con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado (al cuadrado) dividida por el número de casos estudiados, n. Esta definición se formula con la siguiente expresión:

$$S = \sqrt{\frac{\Sigma (X_i - X)^2}{n}}$$

En donde:
X = media aritmética

34	22,76	22,87	24,03	28,03	36,88	46,42	53,48	61,88	100,00
35	23,02	23,44	25,50	29,85	37,65	48,98	60,90	65,88	100,00
36	24,48	24,88	26,26	30,98	39,45	49,02	64,70	81,27	100,00
37	25,34	25,34	27,13	31,88	39,98	50,19	64,61	81,48	100,00
38	26,20	26,21	28,88	32,19	38,61	55,71	65,00	81,16	100,00
39	27,19	27,12	28,54	33,50	40,30	51,30	66,48	81,20	100,00
40	28,00	28,00	29,01	33,42	41,02	51,98	65,87	82,14	100,00
41	28,90	29,01	30,18	34,68	41,77	52,31	66,30	82,37	100,00
42	29,92	30,84	31,58	35,00	42,52	53,15	66,73	82,60	100,00
43	30,74	30,91	32,48	36,36	43,26	53,74	67,17	82,83	100,00
44	31,65	31,79	33,40	37,21	44,01	54,36	67,61	83,06	100,00
45	32,52	32,64	34,22	38,18	44,60	54,95	68,06	83,28	100,00
46	33,30	33,80	36,23	39,00	45,80	55,63	68,51	83,50	100,00
47	34,34	34,88	37,18	39,84	46,38	56,23	68,97	83,77	100,00
48	35,12	35,54	37,14	40,74	47,13	56,83	69,68	84,21	100,00
49	36,50	36,92	38,16	41,24	48,50	57,38	69,83	84,25	100,00
50	37,32	37,92	39,07	42,56	49,01	58,01	70,37	84,90	100,00
51	38,02	38,52	40,05	43,48	49,82	58,92	70,88	84,75	100,00
52	39,57	39,50	41,04	44,47	50,48	59,68	71,33	85,00	100,00
53	40,64	40,64	42,04	45,35	51,30	60,36	71,82	85,26	100,00
54	41,08	41,30	42,22	46,76	52,16	60,97	72,24	85,54	100,00
55	42,52	42,54	44,37	47,36	53,61	61,97	72,84	85,77	100,00
56	43,68	43,68	45,10	48,24	53,87	62,38	73,38	86,83	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	55,87	63,61	74,32	86,56	100,00
59	46,91	46,92	48,25	51,27	56,91	64,52	74,83	86,83	100,00
60	48,00	48,01	49,33	52,28	57,61	65,08	75,35	87,10	100,00

TABLA DE FITTO 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	50,38	55,30	58,32	66,66	75,87	87,38	100,00
62	50,22	50,23	51,47	54,21	59,23	66,75	76,40	87,66	100,00
63	51,34	51,35	52,57	53,28	60,13	67,38	76,94	87,94	100,00
64	52,12	52,13	53,39	60,59	61,03	71,26	79,83	88,21	100,00
65	53,30	53,31	54,34	61,03	65,05	72,15	80,74	88,48	100,00
66	55,58	55,51	56,50	67,76	66,93	72,95	81,60	88,96	100,00
67	56,70	56,71	57,70	63,88	67,82	73,75	81,37	90,20	100,00
68	57,82	57,85	62,98	65,80	68,81	74,54	81,55	90,56	100,00
69	63,14	63,15	64,80	65,13	69,81	75,36	82,53	91,00	100,00
70	64,30	64,39	65,38	67,21	70,83	76,21	83,12	91,57	100,00
71	65,62	65,63	66,40	68,41	71,85	77,04	83,71	91,47	100,00
72	66,89	66,89	67,71	68,62	72,87	77,88	84,30	91,78	100,00
73	68,14	69,10	69,85	70,73	73,91	78,72	84,90	92,10	100,00
74	69,42	69,43	70,79	71,93	74,95	79,57	85,50	92,42	100,00
75	70,70	70,71	71,84	73,08	76,01	80,42	86,10	92,74	100,00
76	72,00	72,08	72,71	74,28	77,07	81,30	86,70	93,00	100,00
77	73,30	73,31	73,98	75,48	78,14	82,17	87,36	93,34	100,00
78	74,62	74,63	75,24	76,67	79,21	83,05	87,97	93,67	100,00
79	75,94	75,96	76,53	77,89	80,28	83,93	88,62	94,00	100,00
80	77,48	77,29	77,85	79,12	81,38	84,82	89,23	94,38	100,00
81	78,63	78,63	78,18	80,35	82,49	85,73	89,87	94,79	100,00
82	79,38	79,98	80,46	81,53	83,60	86,63	90,51	95,04	100,00
83	81,34	81,36	81,83	82,85	84,72	87,54	91,18	95,38	100,00
84	82,76	82,73	83,16	84,12	85,85	88,46	91,81	95,72	100,00
85	84,18	84,11	84,51	85,38	86,93	89,38	92,47	96,06	100,00
86	85,60	85,50	85,87	86,61	88,13	90,31	93,13	96,40	100,00

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

87	86,80	86,86	87,22	87,96	89,37	91,29	93,79	96,75	100,00
88	88,30	88,22	88,61	89,26	90,43	92,29	94,46	97,10	100,00
89	89,74	89,74	89,96	90,57	91,87	93,13	95,14	97,45	100,00
90	91,18	91,08	91,40	91,89	92,77	94,11	95,82	97,81	100,00
91	92,62	92,62	92,81	93,37	93,86	95,07	96,50	98,17	100,00
92	94,06	94,03	94,03	94,04	95,15	96,04	97,18	98,53	100,00
93	95,54	95,54	95,60	95,61	96,55	97,02	97,89	98,89	100,00

AUTOPISTAS URABÁ

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

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 del 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 1998. Por el cual se reglamentan parcialmente el Artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el Artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los Artículos 61, 61, 63, 67, 70, 76, 77, 80, 83, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el Artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que tienen relación al tema de avalúos. 3
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 4
Ley 1437 de 18 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. 5
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 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 servicios conexos Facultades extraordinarias. Título IV. Gestión y Adquisición Predial, Gestión Ambiental, Avances y Pago de Servicios Públicos, de TIC y de la Industria de Petróleo, entre otros y Permiso Minero y Servidumbres. Capítulo I. Gestión y Adquisición Predial. 10
Decreto 737 de 15 de abril de 2014. Por el cual se reglamenta el procedimiento automático por enlaces de adquisición de inmuebles que hace 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 9o. 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.

Son susceptibles de adquisición o expropiación tanto el pleno derecho de dominio y los elementos constitutivos como las clases domicilios menos.

Artículo 10. Para efectos de decretar la expropiación y adquirir de los inmuebles determinados en otras leyes vigentes, se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles urbanos y suburbanos para destinarlos a los siguientes fines:

a) Ejecución de Planes de Desarrollo y planes de desarrollo simplificados;

b) Ejecución de planes de vivienda de interés social;

c) Preservación del patrimonio cultural, histórico e histórico y el ambientalmente en zonas urbanas y rurales;

d) Constitución de zonas de reserva para el desarrollo y crecimiento futuro de las ciudades;

e) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y de los recursos naturales;

f) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los campos de la salud, educación, turismo, recreación deporte, cultura y vías; entre

g) Ejecución de proyectos de ampliación, alineamiento, distribución, almacenamiento y regulación de terrenos públicos;

h) Sistemas de transporte masivo de pasajeros, incluidos los sistemas terminales e intermedios de sistema;

i) Fortalecimiento de las entidades administrativas de los municipios a los 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;

j) Ejecución de obras públicas;

k) Provisión de espacios públicos urbanos;

l) Programas de almacenamiento, procesamiento y distribución de bienes de consumo básico;

m) Legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales;

n) Realización de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y reubicación de habitantes;

o) Ejecución de proyectos de urbanización o de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de desarrollo y planes de desarrollo simplificados, y

p) Ejecución de proyectos de integración e mejoramiento de barrios.

Parágrafo. Para los efectos de la presente ley, entiéndese por zona suburbana la franja de transición determinada por el concejo, el concejo municipal o el distrito metropolitano, que marca los límites entre el área de servicios, donde coexisten los centros de alto nivel y urbano como los correspondientes de la área 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 directa, la expropiación de inmuebles ubicados o adquiridos 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 nacionales o las entidades, de los ámbitos nacional, departamental y municipal, que deben expresamente facultadas 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 disponer la expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos, para el cumplimiento de dichas actividades.

Para los efectos de la presente ley, son entidades públicas las enumeradas en el inciso anterior.

Artículo 12. En cuantos 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 relacionará con los objetivos y usos del suelo establecidos en dichos planes. La oferta de compraventa a la que alude este artículo, contendrá como requisito previo que el vendedor del inmueble objeto de la adquisición o la expropiación se encuentre 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 bombero de San Andrés y Providencia verificar que la adquisición o expropiación de inmuebles de conformidad con las políticas del uso del suelo del municipio previo concepto de la oficina de planeación departamental o distrital.

Las disposiciones de los dos incisos anteriores no serán aplicables, en forma excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista y cuando tenga por objeto dar solución a los problemas urgentes de los asentamientos humanos de interés social.

Artículo 13. Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previa las autorizaciones establecidas o legales respectivas, ordenar el inicio por medio del cual se efectúa la expropiación de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio en mención, oferta de compra, la tramitación de los avalúos que enfrentan la expropiación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el plazo legal de la expropiación. El oficio de avalúo la verificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contenciosa administrativa.

El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Los inmuebles así afectados quedan 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 escriben no tendrán esta prohibición serán nulos de pleno derecho.

Artículo 14. Si hubiere acuerdo respecto del precio y de los 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, esta se inscribirá en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previo cumplimiento de la exigencia de la cual se refiere el artículo 13, de la presente ley.

Realizado el registro, será entregado al propietario o a la entidad adquirente, el pago del precio no efectuado en los términos previstos en el contrato.

El cumplimiento de la obligación de entregar 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. Este último también se entregará entre el propietario y el representante legal de la entidad adquirente. Las condiciones mínimas de pago del precio serán las previstas en el artículo 25.º

Si quedare un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá otorgar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo. La existencia del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, ni perjuicio del cobro del mismo por la vía ejecutiva.

Facultase a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior.

El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles a los cuales se refiere la presente ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria.

Artículo 15. Para los efectos de la presente ley, los representantes legales de las personas jurídicas de derecho público podrán otorgar poder directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial o notarial en pública subasta, siempre y cuando medie el visto bueno de un defensor de inmueble del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar en el caso de los menores y del personero municipal en el caso de los incapaces.

En el caso de las sucesiones que se tramitan ante el juez, este autorizará la venta siempre que medie el consentimiento de del albacea testamentario y en su defecto, del cónyuge sobreviviente que hubiere quienes por gananciales, y a falta de los anteriores, de la mayoría simple de los asignatarios representados dentro del proceso. En otros casos herederos y legatarios sucesores dentro del proceso hubiere menores e incapaces, 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 adquirente otorgará el precio de venta en Certificados de Depósito a Término o el Banco Popular. El precio establecido el bien enajenado para todos los efectos económicos.

Artículo 16. Si la venta no se pudiere perfeccionar por la falta de algún comprobante fiscal, el notario podrá suspender la venta mientras corresponderá siempre y cuando la entidad adquirente descuente del precio de venta los valores necesarios para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantías certificadas por el fisco, y en las notarías. El notario los remitirá inmediatamente al fisco correspondiente, el cual los mantendrá a favor de cargo o de simple depósito si hubiere una reclamación pendiente.

El saldo podrá cancelar la escritura, sin el visto bueno del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales.

Artículos 17 y 18. Derogados ley 388/97 Art. 238.

Artículo 19. La expropiación, por motivos enunciados en el artículo 10 de la presente ley, procederá:

1. Cuando vencido el término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa y no haya realizado oportunamente, sin que se hubiere celebrado dicho contrato. Si no por causa imputable a la entidad adquirente el propietario no perdió los beneficios de que trata el artículo 15, de la presente ley.

2. Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transferir o la entidad adquirente el derecho de dominio en los términos pactados.

3. Cuando el propietario notificado personalmente o por edicto rechazare 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 de la desfijación del edicto.

Artículo 21º. Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente expedir resolución motivada en la cual se ordene la expropiación, dentro de los diez (10) meses siguientes a la fecha del vencimiento de la etapa de adquisición directa por enajenación voluntaria directa, en para de inmueble no causal de más subasta. Si no fuere expedido dicha resolución, los inmuebles que se hubiere ofrecido en los Oficios de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno, y la cancelación se realizará en la forma establecida en inciso 2º del artículo 25 de la presente ley. El representante legal deberá dar las notificaciones previstas consignadas en los artículos o normas que regulen la entidad que representa. Cuando la expropiación sea ordenada por una entidad territorial o un área metropolitana, no se requerirá la aprobación 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, salvo en caso de que la entidad no hubiere dado su respuesta oportunamente. Pasado dicho término no expedida resolver el recurso interpuesto. El término de caducidad de cuatro (4) meses de la acción de restablecimiento del derecho empezará 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 contenciosas administrativas de nulidad y de restablecimiento del derecho ante el Tribunal Administrativo respectivo, en único instancia. En estas acciones no procederá la suspensión provisional del acto demandado. El Tribunal Administrativo deberá dictar sentencia definitiva dentro de término máximo de ocho (8) meses, contados desde la fecha de la presentación de la demanda. El principal contencioso administrativo federal el transcurrido el término anterior no se hubiere dictado sentencia.

El no cumplimiento del término para que profiera la decisión de que trata el artículo siguiente.

Artículo 23. El proceso de expropiación terminará el término contencioso del Tribunal Administrativo formulado el demandante en forma previa a después en la cual quedare en firme la sentencia del Juez Civil, quien se obligará de dictar sentencia con anterioridad al vencimiento del término establecido en el inciso anterior. En este evento, se procederá a la entrega del bien demandado y a la indemnización de perjuicios en los términos del artículo 456 del Código de Procedimiento Civil.

Para definir la constitución del derecho de propiedad a favor de la entidad expropiante, con a la sentencia del Tribunal Administrativo tiene posibilidad a aquella en la cual quedare en firme la sentencia de juez civil. En este evento el Tribunal tendrá en cuenta la indemnización decretada por el juez, civil para el efecto de la expropiación del daño sufrido por el propietario.

Artículo 24. El magistrado de un término perentorio no mayor de un mes contado desde la fecha de su presentación, la solicitud de suspensión provisional de actos administrativos que ordenan la expropiación, expedidos por autoridades distintas, no necesariamente bajo actuación administrativa, de oficio o a petición de parte, hasta que el acto de la administración, de mayor jerarquía entre las entidades expropiantes decidan 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 trataren de entidades del orden nacional pertenecientes a diferentes sectores administrativos, la decisión corresponde al Consejo de Ministros. La solicitud de suspensión podrá adicionarse las pruebas tendientes que sustentan dicha solicitud interlocutoria sólo con anterioridad a la admisión de la demanda de expropiación presentada ante el juez competente.

El la solicitud de suspensión en forma 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 interferir con posterioridad a término anterior.

Los pretextos las expropiaciones municipales cuando versaren sobre asuntos que tuvieren de interés exclusivamente municipal.

Artículo 25º. La demanda de expropiación será presentada por el representante legal de la entidad expropiante mediante elegido dirigido a sentido ante el juez competente dentro de los diez (10) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordenare la expropiación.

Podrán acumularse en una demanda pretensiones contra todos los propietarios de los distintos inmuebles que se requieran para la integración arquitectónica del proyecto o la obra de la obra de interés nacional.

En el auto admisorio de la demanda, el juez librará oficio al registrador para que se refiera a 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 ordenó la expropiación y las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, quedarán sin efecto alguno de plena derecho, 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, el fundamento monto a a ambos con los perjuicios que hubiere sufrido, en los términos del Código Contencioso Administrativo.

Artículo 26º. La indemnización que deberá el juez comprender 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 cumpla sus funciones.

El lucro cesante no quedará obligado por el avalúo administrativo especial que efectúe el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, pudiendo solicitar del mismo por los motivos que indique, fundado en otros avalúos practicados por peritos idóneos o personas idóneas en la materia.

Servicios Postales Nacionales S.A.
25 ABR 2020