AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20200528002207
Fecha: 28/05/2020 10:43:38 a. m.
Usuario: evargas
Fecha impresión: 28/05/2020 10:45:53 a. m.

Bogotá, 23 de mayo de 2020

Requiere respuesta: SI [X] NO [ ]

Señor:
ANGEL DE DIOS GARCÍA LOPERA
Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Predio Imantago (según ficha catastral)
Ubicado en la Vereda Imantago/El Canelo (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 03-03-20200113000106 de 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 K02+149,77 – abscisa final: K02 +165,88** de la margen Izquierda del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio de mayor extensión denominado Imantago (según ficha catastral), ubicado en la Vereda Imantago/El Canelo(según ficha catastral) del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral 138-2-001-000-0010-00044-0000-00000, Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0010-0044-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria No. **011-15213** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino (Antioquia).

Respetado Señor:

En razón a que mediante oficio de citación número 03-03-20200113000112 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 Oferta de Compra 03-03-20200113000106 de 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 K02+149,77 – abscisa final: K02 +165,88** de la margen Izquierda del 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 RB568680588CO 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 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 *Oferta de Compra 03-03-20200113000106 de 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 K02+149,77– abscisa final: K02 +165,88*** *de la margen Izquierda del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio de mayor extensión denominado Imantago (según ficha catastral), ubicado en la Vereda Imantago/El Canelo(según ficha catastral) del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral 138-2-001-000-0010-00044-0000-00000, Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0010-0044-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria No.* ***011-15213*** *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 03-03-20200113000112 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: 03-03-20200528002207
Fecha: 28/05/2020 10:43:38 a. m.
Usuario: evargas
Fecha Impresión: 28/05/2020 10:45:53 a. m.

Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta de Compra 03-03-20200113000106 de fecha trece (13) de enero de 2020, copia de la Ficha Técnica Predial No. **CAM2-UF1-CCG-056**, copia del Avaluo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C de fecha 20 de septiembre 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

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

Proyecto: PO – Coord. Predial UNICA
Revisó: CM Coord. Predial ISD- Director Predial/I.T-Ger Técnico
Aprobó: RG- Gerente General (S)
Enterase: Consorcio Mar 2 – Unica. Enterarse: Cmar2 - UNICA

PREDIO CAM2-UF1-CCG-056

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 Alcaldia 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) dias, con el fin de notificar a los señores **ANGEL DE DIOS GARCÍA LOPERA Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS,** de la Oferta de Compra *03-03-20200113000106 de fecha 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 K02+149,77 – abscisa final: K02 +165,88****, localizado en la margen Izquierda a del proyecto vial del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio denominado "Imantago (según ficha catastral), ubicado en la Vereda Imantago/El Canelo(según ficha catastral) del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado*

AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20200528002207
Fecha: 28/05/2020 10:43:38 a. m.
Usuario: evarpas
Fecha Impresión: 28/05/2020 10:45:53 a. m.

con cédula catastral 138-2-001-000-0010-00044-0000-00000, Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0010-0044-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria No. ***011-15213*** *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 *03-03-20200113000106 de fecha 13 de enero de 2020*, contenida en cuatro (4) folios, la ficha predial de fecha veintisiete (27) de mayo de 2019 contenida en un (1) folio, plano predial de fecha 25 de mayo de 2019 contenido en dos (2) folio, usos del suelo de fecha veinticinco de (25) de marzo de 2019 contenido en dos (2) folios, Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ, de fecha veinte (20) de septiembre de 2019 contenido en veintiseis (26) 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 NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

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

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

RB759853056CO

472 Correo Certificado

Sticker Cliente

AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20200415001571
Fecha: 15/04/2020 08:36:49 a. m.
Usuario: evargas
Fecha Impresión: 15/04/2020 10:17:55 a. m.

Bogotá D.C., 15 de abril de 2020

Requiere respuesta: SI [X] NO [ ]

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

Señor:
ANGEL DE DIOS GARCÍA LOPERA
Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Predio Imantago (según ficha catastral)
Ubicado en la Vereda Imantago/El Canelo (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 03-03-20200113000106 de 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 K02+149,77 I – abscisa final: K02 +165,88 I,** de la margen Izquierda del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio de mayor extensión denominado Imantago (según ficha catastral), ubicado en la Vereda Imantago/El Canelo(según ficha catastral) del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral 138-2-001-000-0010-00044-0000-00000, Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0010-0044-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria No. **011-15213** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.

Respetado Señor:

En razón a que mediante oficio de citación número 03-03-20200113000112 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 Oferta de Compra 03-03-20200113000106 de 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 K02+149,77 I – abscisa final: K02 +165,88 I,** de la margen Izquierda del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, y teniendo en cuenta que la citación fue enviada a través de la Empresa de

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

AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20200415001571
Fecha: 15/04/2020 06:36:40 a. m.
Usuario: ovargas
Fecha Impresión: 15/04/2020 10:17:55 a. m.

Correo Certificado Servicios Postales Nacionales S.A. - 4-72 mediante número de guía RB568680588CO 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.

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 *Oferta de Compra 03-03-20200113000106 de 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 K02+149,77 I – abscisa final: K02 +165,88 I,*** *de la margen izquierda del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio de mayor extensión denominado Imantago (según ficha catastral), ubicado en la Vereda Imantago/El Canelo(según ficha catastral) del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral 138-2-001-000-0010-00044-0000-00000, Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0010-0044-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria No.* ***011-15213*** *de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.*

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 03-03-20200113000112 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.**

Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta de Compra 03-03-20200113000106 de fecha trece (13) de enero de 2020, copia de la Ficha Técnica Predial No. **CAM2-UF1-CCG-056**, copia del Avalúo

AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-2020041500001571
Fecha: 15/04/2020 06:36:49 a. m.
Usuario: ewarges
Fecha Impresión: 15/04/2020 10:17:55 a. m.

Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C de fecha 20 de septiembre 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

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 Tiempo
Aprobó: RG- Gerente General (S)
Entregó: Consorcio Mar 2 – Unica.

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

AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-2020011300010109
Fecha: 13/01/2020 09:59:59 p. m.
Usuario: evargas
Fecha impresión: 13/01/2020 10:01:09 p. m.

Bogota.D.C., 13 de enero de 2020

Requiere respuesta: SI [X] NO [ ]

Señor:
ÁNGEL DE DIOS GARCÍA LOPERA Y/O
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Predio Imantago (Según ficha catastral)
Ubicado en la Vereda Imantago/El Canelo (según ficha catastral)
Municipio de Cañasgordas
Departamento Antioquia

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

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: K02+149,77 - Abscisa final: K02+165,88; localizado en la margen Izquierda; del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio denominado Imantago (Según ficha catastral), ubicado en la Vereda Imantago/El Canelo (según ficha catastral) del Municipio de Cañasgordas, Departamento de Antioquia, identificado con cedula catastral No. 138-2-001-000-0010-00044-0000-00000, Número predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0010-0044-0-00-00-0000 y Matrícula Inmobiliaria No 011-15213 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.**

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

Servicios Postales Nacionales S.A. NIT CAÑASGORDAS 29 ABR 2020 NOROCCIDENTE

AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20200113300106
Fecha: 13/01/2020 09:59:58 p. m.
Usuario: svargas
Fecha impresión: 13/01/2020 10:01:39 p. m.

descripción de la ficha predial No. **CAM2-UF1-CCG-056**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un predio denominado **IMANTAGO** (Según ficha catastral), ubicado en la Vereda Imantago/El Canelo (según ficha catastral) del Municipio de Cañasgordas, del Departamento de Antioquia, identificado con la cedula catastral No. 138-2-001-000-0010-00044-0000-00000, Número predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0010-0044-0-00-00-0000 y Matrícula Inmobiliaria No **011-15213** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **DOSCIENTOS VEINTICINCO PUNTO NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (225,94 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 20 de septiembre de 2019, es por la suma de **UN MILLÓN NOVECIENTOS SESENTA Y UN MIL SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.961.060,00)** 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 el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) 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.

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

AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

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 1.1816 Ha., para folio de matrícula inmobiliaria N° 011-15213 y escritura pública N° 3064 del 27 de noviembre de 1970, otorgada por la Notaría Primera de Medellín no reportan áreas, por lo tanto, se debe proceder a realizar trámite de cabida y linderos.

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.

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.

AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20200113000106
Fecha: 13/01/2020 09:59:58 p. m.
Usuario: evargas
Fecha impresión: 13/01/2020 10:01:09 p. m.

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: 3118672837, email n.acunacompromisolegal@gmail.com

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No **CAM2-UF1-CCG-056**, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA, 20 de septiembre 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,

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

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: Udiaz
Revisó: Cpalacez – JFandiño - AFino
Aprobó: ISanchez
Enterarse: NA

CAÑASGORDAS S.A. 4-72
29 ABR 2020
NORDOCCIDENTE
EXPEDIENTE SPU

AUTOPISTAS URABÁ	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRAL	ELABORÓ	
		REVISÓ	
		APROBÓ	
	INVENTARIO DE PREDIO A ADQUIRIR	FOR-GTRG-0149	
		EDICIÓN 1	2019-12-11

FECHA 27/05/2019
PROYECTO CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2
SECTOR UF1 - CAÑASGORDAS URAMITA — Nº PREDIO CAM2-UF1-CCG-056
DIRECCION IMANTAGO
PROPIETARIO ANGEL DE DIOS GARCIA LOPERA (Q.E.P.D)
AREA REQUERIDA 225,94 M^2
AREA TOTAL CONSTRUIDA 0,00 M^2
AREA MEJORAS 0,00 M^2

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCIONES:	CANT	UNIDAD

DESCRIPCION OTRAS MEJORAS:	CANT	UNIDAD
CA1: BROCHE; EN ALAMBRE DE PÚAS A TRES HILOS Y POSTES DE MADERA DE 2,0 M * 1,5 M	1	UN
CA2: CERCA 1; LATERALES EN GUADUA SOPORTADOS EN POSTES DE GUADUA	4,30	ML

CULTIVOS Y ESPECIES	CANT	UNIDAD
CIROTO (DAP= 0,05 m; H= 1,8 m)	18	UN
GUAYABO PRODUCCIÓN (DAP= 0,10 m; H= 6 m)	2	UN
GUIBAN (DAP= 0,10 m; H= 6 m)	6	UN
LIMÓN PRODUCCIÓN (DAP= 0,05 m; H= 3 m)	3	UN
MANDARINO PRODUCCIÓN (DAP= 0,05 m; H= 3 m)	1	UN
MATARRATÓN (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	1	UN
PALMA DE COCO (DAP= 0,05 m; H= 2 m)	2	UN

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

PROPIETARIO, POSEEDOR, ARRENDATARIO O ADMINISTRADOR

REPRESENTANTE CONCESIONARIO

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

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

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 018 DEL 2015
CAM2-UF1-CCG-056

Fecha: 27 / 05 / 2019
Lugar: **Municipio Cañasgordas (Antioquia)**

	
VISTA GENERAL	LINDERO INICIAL
	
LINDERO FINAL	CA1: BROCHE

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 018 DEL 2015
CAM2-UF1-CCG-056

Fecha: 27 / 05 / 2019

Lugar: **Municipio Cañasgordas (Antioquia)**

CA2: CERCA 1

CROTO (DAP= 0,05 m; H= 1,5 m)

GUAYABO PRODUCCIÓN (DAP= 0,10 m; H= 6 m)

GUIBAN (DAP= 0,10 m; H= 6 m)

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 018 DEL 2015
CAM2-UF1-CCG-056

Fecha: 27 / 05 / 2019
Lugar: **Municipio Cañasgordas (Antioquia)**

LIMÓN PRODUCCIÓN (DAP= 0,05 m; H= 3 m)

MANDARINO PRODUCCIÓN (DAP= 0,05 m; H= 3 m)

MATARRATÓN (DAP= 0,10 m; H= 5 m)

PALMA DE COCO (DAP= 0,05 m; H= 2 m)

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	18/02/2019

PROYECTO DE CONCESIÓN	AUTOPISTA AL MAR 2	UNIDAD FUNCIONAL	UF1
CONTRATO No.:	008 DEL 2018		
PREDIO No.	CAM2-UF1-CCG-056	SECTOR O TRAMO	CAÑASGORDAS - URAMITA
ABSC. INICIAL	K 02+149,77 I	MARGEN	Izquierda
ABSC. FINAL	K 02+165,88 I	LONGITUD EFECTIVA	16,11

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			MATRICULA INMOBILIARIA
ANGEL DE DIOS GARCIA LOPERA (Q.E.P.D)	CEDULA	810.715	011-15213
	DIRECCION / EMAIL	SIN INFORMACIÓN	CEDULA CATASTRAL
	DIRECCION DEL PREDIO	IMANTAGO	13020000000000040000000000

VEREDA/BARRIO:	CABECERA MUNICIPAL	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	CAÑASGORDAS	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	AGRICOLA	NORTE	15,50 m (P1 - P4)	NUMAR ARNULFO URIBE CORREA
DPTO:	ANTIOQUIA			ORIENTE	16,34 m (P4 - P6)	ACTUAL VÍA AL MAR
Predio requerido para:	TALUD	TOPOGRAFIA	8-25% Ondulada	SUR	11,59 m (P6 - P7)	JUAN PABLO RIOS SUAREZ (Q.E.P.D)
				OCCIDENTE	25,58 m (P7 - P1)	ANGEL DE DIOS GARCIA (Q.E.P.D) (MISMO PREDIO)

9

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
CROTO (DAP= 0,05 m; H= 1,5 m)	18		UN
GUAYABO PRODUCCIÓN (DAP= 0,10 m; H= 6 m)	3		UN
GUABAS (DAP= 0,10 m; H= 6 m)	5		UN
LIMÓN PRODUCCIÓN (DAP= 0,05 m; H= 3 m)	3		UN
MANDARINO PRODUCCIÓN (DAP= 0,05 m; H= 3 m)	1		UN
MATARATÓN (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	1		UN
PALMA DE COCO (DAP= 0,05 m; H= 2 m)	2		UN

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
1			
2			
3			
4			
	TOTAL AREA CONSTRUIDA		

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
1	CA2: BROCHE, EN ALAMBRE DE PÚAS A TRES HILOS Y POSTES DE MADERA DE 2,0 M * 1,5 M	1,00	UN
2	CA2: CERCA L. LATERALES EN GUADUA SOPORTADOS EN POSTES DE GUADUA	4,30	ML
3			
4			
5			
6			
7			
8			

	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 levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica informe de análisis de Área Remanente?	NO
De acuerdo al estudio de riesgos, la franja que ocupara el decreto 2770 debe adquirirse?	SI

Hoja 1 de 1

FECHA DE ELABORACIÓN: 27-05-2019

Elaboró: YURY CAROLINA TORRES TORO

MP 25222-226476 CND

Revisó y Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO	5.401,23	m^2
AREA REQUERIDA	225,94	m^2
AREA REMANENTE	0,00	m^2
AREA SOBRANTE	5.175,29	m^2
AREA TOTAL REQUERIDA	225,94	m^2

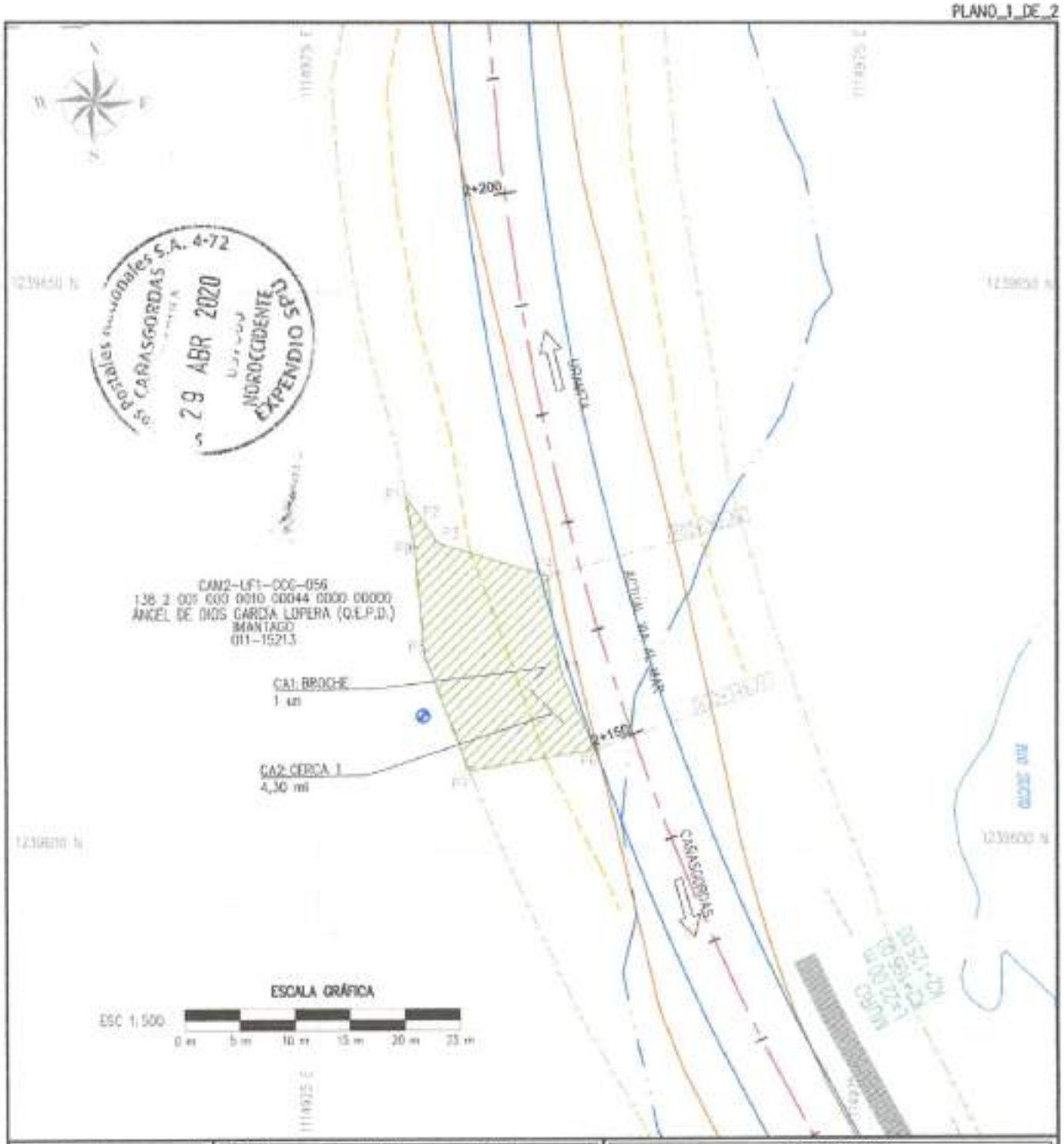
OBSERVACIONES:

NUMERO PREDIAL NACIONAL 05138001000000150044000000000.

EL ÁREA REQUERIDA SE ENCUENTRA SOBRE LA RUTA NACIONAL 062, TRAMO 09 (DABEIBA - SANTAFE DE ANTIOQUIA) ENTRE LOS PR 37 Y PR 38.

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

23/04/19



		REVISÓ: CONSORCIO INTERVENTOR PES-ET	FIRMA:	FECHA:
		APROBÓ: CONSORCIO INTERVENTOR PES-ET	N.P.:	

ANI

AUTOPISTAS URABÁ:

ELABORÓ: Diego Andrés Flórez M.P. 25222-418087 CND — FIRMA:

REVISÓ: Orlando Vélez M.P. 25335-298438 CND — FIRMA:

PROPIETARIO: ÁNGEL DE DIOS GARCIA LOPERA (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		RONDA DE RIO	
LINDERO		POSTE	
CHAFLANES CORTE		ARBOL	
CHAFLANES RELLENO		BOSQUE	
FUENTES HIDRICAS		CULTIVO	

CUADRO DE ÁREAS (m²)

A. TOTAL:	A. REQUERIDA:	A. REMANENTE:	A. CONST:	A. SOBRANTE:
5.401,23	225,94	0,00	0,00	5.175,29

FECHA ELAB.: 27/05/2019

ESCALA: 1:500

TRAMO: CAÑASGORDAS - URAMITA

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: CAÑASGORDAS-ANTIOQUIA

No. CATASTRAL: 13820010000010000440000000000

FICHA GRÁFICA No.: CAN2-UF1-CCG-056

NOMBRE ARCHIVO: CAN2-UF1-CCG-056

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA (M)
P1	1239631,7	1114932,94	2,9
P2	1239629,36	1114934,64	2,25
P3	1239627,49	1114935,88	10,35
P4	1239624,69	1114945,85	8,58
P5	1239616,18	1114946,98	7,96
P6	1239608,87	1114950,11	11,59
P7	1239606,98	1114938,68	11,29
P8	1239617,52	1114934,62	9,43
P9	1239626,91	1114933,79	4,86
P1	1239631,7	1114932,94	
AREA TOTAL: 225,94 M2			

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

GESTION SOCIO-PREDIAL AUTOPISTA EL MAR 2

ESTUDIOS DE TRAZADO Y DISEÑO GEOMETRICO VIP

REVISO: GERENCIA GEOMATICA ANI PEDIAT
APROBO: DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO PREDIAL
FIRMA:
M.P.:
FECHA:

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

AUTOPISTAS URABÁ

ELABORO: Diego Andres Florez M.P. 25222-416087 CMD
FIRMA:
REVISO: Cristian Velez M.P. 25335-208430 CMD
FIRMA:
PROPIETARIO: ANGEL DE DIOS GARCIA LOPERA (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		RONDA DE RIO	
LINDERO		POSTE	
CHAFLANES CORTE		ARBOL	
CHAFLANES RELLENO		BOSQUE	
FUENTES HIDRICAS		CULTIVO	

CUADRO DE AREAS (m^2)

A. TOTAL:	A. REQUERIDA:	A. REMANENTE:	A. CONST:	A. SOBRANTE:
5.401,23	225,94	0,00	0,00	5.175,29

FECHA ELAB.: 27/05/2019
ESCALA: N/A
TRAMO: CAÑASGORDAS - URAMITA
MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: CAÑASGORDAS-ANTIOQUIA
No. CATASTRAL: 1080010000010000440000000000
FICHA GRAFICA No.: CAMO-UF1-CCO-006
NOMBRE ARCHIVO: CAMO-UF1-CCO-006

6486

3

Servicios Postales Nacionales S.A. 472 CAÑASGORDAS 29 ABR 2020 ANTIOQUIA

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

CERTIFICA QUE:

Que el acuerdo No 036 del 2013 expedido por el Consejo Municipal de Cañasgordas – Antioquia "por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cañasgordas"; de acuerdo a la cartografía contenida en él y con la finalidad de dar atención a la consulta elevada por el Proyecto "AUTOPISTA AL MAR 2" según el proyecto con ficha predial CAM2-UF1-CCG-056, se tiene que:

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

Que el bien inmueble identificado con cedula catastral No. 13820010000010000440000000000, es un predio **RURAL**, ubicado en la vereda CABECERA MUNICIPAL, de acuerdo al Mapa No. 04 de la Cartografía del EOT con el Titulo Mapa de usos del suelo SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS, tiene la siguiente clasificación de usos:

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

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

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

OBSERVACIONES:

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

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

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

JESUS ARNOLDO OSPINA GARCES
Secretario de Planeación y Obras Públicas
Tel: 8564634 - 3136529636
Dirección: Calle 25 Nº 29 A – 03
Palacio Municipal Piso 2

Proyectó: Martha P.
Revisó: Conrado R.
Aprobó: Arnoldo O.

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

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAM2-UF1-CCG-056

CLASE DE INMUEBLE:	**RURAL - FRANJA DE TERRENO**
DIRECCIÓN:	**IMANTAGO**
VEREDA:	**CABECERA MUNICIPAL**
MUNICIPIO:	**CAÑASGORDAS**
DEPARTAMENTO:	**ANTIOQUIA**
AVALÚO N°:	**075-2019**
SOLICITANTE:	**CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S**
SOLICITUD:	**El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios celebrado entre CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**

Servicios Postales Nacionales S.A. A-72
CAÑASGORDAS
29 ABR 2020
NORDCCIDENTE
EXPENTHO SPU

BOGOTÁ D.C., SEPTIEMBRE 20 DE 2019

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

TABLA DE CONTENIDO

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

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

1. **INFORMACIÓN GENERAL**

1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios celebrado entre CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S. y Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C; De conformidad con el recibido del oficio de solicitud de avalúos comerciales del día 5 de agosto de 2019.

1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Franja de terreno con construcciones.

1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.

1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 388 de 1997, Decreto 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 O CORREGIMIENTO:** Cabecera Municipal.

1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Imantago.

1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K02+149,77 I y abscisa final K02+165,88 I.

1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso AGRÍCOLA.

1.11. **USO POR NORMA:** De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial de 2013 para el Municipio de Cañasgordas y el ACUERDO No. 036 DE 2013 "*POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E.O.T) DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS - ANTIOQUIA*" 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 tiene Agroforestal.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cédula. Catastral Actual	138-2-001-000-0010-00044-0000-00000
Área Terreno	1,1816 ha
Área Construcción	75,68 m2
Área Construcción Anexa	0 m2
Avalúo Catastral	$ 5.554.769

Fuente: Ficha predial catastral No. 5702583 Correspondiente al predio CAM2-UF1-CCG-056.

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 30 de agosto de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 20 de septiembre de 2019.

2. DOCUMENTOS

- Ficha Predial del predio CAM2-UF1-CCG-056, del 27 de mayo de 2019.
- Plano Predial del predio CAM2-UF1-CCG-056, 27 de mayo de 2019.
- Certificado Uso del Suelo del predio CAM2-UF1-CCG-056, del 25 de marzo de 2019.
- Estudio de Títulos del predio CAM2-UF1-CCG-056, del 15 de julio de 2019.
- Certificado de tradición y libertad del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 011-15213 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino, del 15 de julio de 2019.
- Certificado ficha predial No. 5702583 correspondiente al predio CAM2-UF1-CCG-056, del 15 de Marzo de 2019

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS: Ángel de Dios García Lopera.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Compraventa mediante Escritura Pública No. 3064 del 27 de noviembre de 1970 Notaría de Cañasgordas registrada en Folio Matrícula Inmobiliaria No. 011-15213. Personas que intervienen en el acto De: Gutiérrez de Salazar Luz Marina A: García Ángel de Dios.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 011-15213 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.

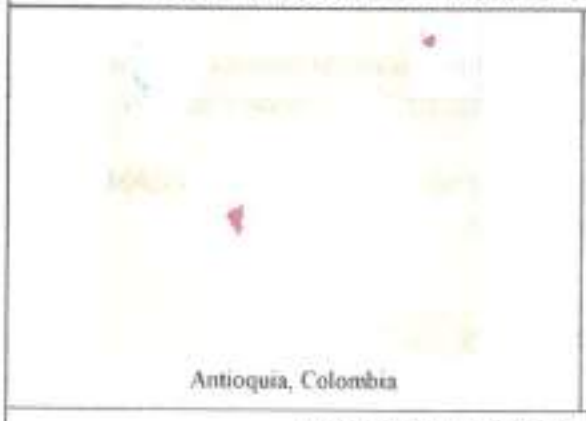
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: Se destaca que según el estudio de títulos del predio cuyo folio de matrícula inmobiliaria es No. 011-15213 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino sobre el predio no recaen limitaciones y/o gravámenes que restrinjan su dominio.

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 del folio de matrícula inmobiliaria es No. 011-15213 la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino suministrado por la Concesión Autopistas Urabá SAS.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda Cabecera Municipal se localiza noroccidente del perímetro urbano del Municipio de Cañasgordas. Limita, por el norte: con la vereda El León, al oriente: con vereda Loma de La Alegría y al sur: con la vereda El Canelo y al occidente con la vereda La Balsita. [1]

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS – ANTIOQUIA



Fuente: Google Maps, Consulta: septiembre 18 de 2019, https://www.google.com/maps/place/Cañasgordas, +Antioquia

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Económicamente en el sector se desarrollan actividades agrícolas.

1 Página oficial del Municipio, http://www.canasgordas-antioquia.gov.co.

4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía Ondulada, con una pendiente aproximada del 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 zona rural, se encuentra en la Unidad Cartográfica ESf1, cuenta con las siguientes características [3]:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
ESf1	Templado húmedo	Rocas sedimentarias (areniscas y arcilolitas) y cenizas volcánicas	Typic Dystrudepts, Humic Dystrudepts, Andic Dystrudepts	Con fertilidad baja y media, fuertemente ácidos, bien drenados, údico y profundo.	Muy baja

4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, 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:** La vereda se ubica en el extremo norte del perímetro urbano del Municipio; cuenta con acceso tanto vehicular como peatonal de servicio particular.

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.

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

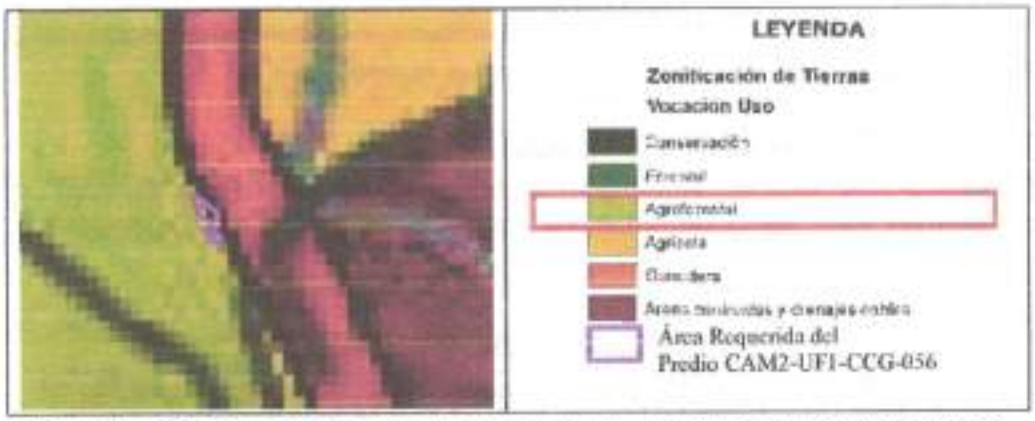
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

5.1. NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial de 2013 para el Municipio de Cañasgordas y el ACUERDO No. 036 DE 2013 "*POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E.O.T) DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS - ANTIOQUIA*" " expedido 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 tiene AGROFORESTAL conforme lo dispone la ficha predial CAM2-UF1-CCG-056.

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

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

CLASIFICACIÓN DE USO DE SUELO RURAL



Fuente: Clasificación de uso de suelo Rural – Municipio de Cañasgordas[4]

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

"***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..."* Pág. 9 de 27

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

NOTA: Conforme a la información consultada en el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cañasgordas, se pudo constatar que hay un vacio en el marco normativo en lo referente a las densidades máximas de ocupación para los usos

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

catalogados como de protección, tanto rural como urbana; expuesta tal situación, no es posible precisar en el presente informe dichos apartes normativos.

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado en la zona rural del Municipio de Cañasgordas - Antioquia en la vereda Cabecera Municipal. Se localiza a 0,21 km del perímetro urbano del Municipio de Cañasgordas

UBICACIÓN DEL PREDIO

Área Requerida Predio CAM2-UF1-CCG-056

Fuente: Google Earth, Consulta: septiembre 18 de 2019.

Nota: La distancia al perímetro urbano que presenta el predio sobre la vía fue mediada usando herramientas cartográficas.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	5.401,23 m^2
ÁREA REQUERIDA:	225,94 m^2
ÁREA REMANENTE:	0,00 m^2
ÁREA SOBRANTE:	5.175,29 m^2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	225,94 m^2

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-056

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

ÁREA REQUERIDA: 225,94 m²
ABSCISA INICIAL: K02+149,77 I
ABSCISA FINAL: K02+165,88 I

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	15,50 m (P1 - P4)	NUMAR ARNULFO URIBE CORREA
ORIENTE	16,54 m (P4 - P6)	ACTUAL VÍA AL MAR
SUR	11,59 m (P6 - P7)	JUAN PABLO RIOS SUAREZ (Q.E.P.D)
OCCIDENTE	25,58 m (P7 – P1)	ANGEL DE DIOS GARCIA (Q.E.P.D) (MISMO PREDIO)

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-056

6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede a través de la vía Nacional - Ruta 62 en el sector rural del Municipio de Cañasgordas. Esta vía se encuentra asfaltada, cuenta con una calzada doble sentido y su estado de conservación es bueno.

6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio cuenta con disponibilidad de servicio público de acueducto veredal y electricidad.

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

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Correspondiente a suelos rurales, con pendiente entre 8 y 25%, uso actual Agrícola, con disponibilidad de aguas suficientes y cuya norma de uso del suelo es Agroforestal.

6.6. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcción principal.

6.7. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcción principal.

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

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

CONSTRU.	CARACTERÍSTICAS	MEDIDA	EDAD APROX AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
CA1	Broche: en alambre de púas a tres hilos y postes de madera de 2,0 m * 1,5 m	1,00 un	10	Bueno	50
CA2	Cerca 1; laterales en guadua soportados en postes de guadua	4,30 ml	10	Bueno	50

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD
Croto (DAP= 0,05 m; H= 1,5 m)	18 un
Guayabo producción (DAP= 0,10 m; H= 6 m)	2 un
Guiban (DAP= 0,10 m; H= 6 m)	6 un
Limón producción (DAP=0.05 m; H= 3 m)	3 un
Mandarino producción (DAP= 0,05 m; H= 3 m)	1 un
Matarratón (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	1 un
Palma de coco (DAP= 0,05 m; H= 2 m)	2 un

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-056.

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.

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

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:

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo agroforestal con pendientes planas u onduladas, se obtuvo las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO CAÑASGORDAS AGROFORESTAL RURAL PENDIENTE < 25%

ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN-MUNICIPIO	SECTOR-VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONSTRUIDA (M2)	DESCRIPCIÓN
1	3122912544-3003753450	Wilfredo Arango	Cañasgordas	Loma de la Alegría	Finca	$ 150.000.000	10	320.00	Finca "Jardín de Eva" ubicada en la vereda La Loma de la Alegría, con una extensión de 10 Ha, con 1 casa de 150 m2, 1 cabaña y 2 quiosquitos, cuenta con cultivos transitorios, 4 Ha de pastos, topografía ondulada
2	3117258889-3029929	Elvia Gutiérrez	Cañasgordas	La Batalla	Finca	$ 800.000.000	40	130.00	Finca de 40 Ha en la vereda La Batalla, compuesta por 1 casa de 130 m2, cultivos transitorios, frutales, pastos para ganadería topografía semi inclinada. Ubicada a 5 min del pueblo.
3	3146270348	Deiver Olguín	Cañasgordas	Pajnita	Finca	$ 30.000.000	1.5	0.00	Finca de 1.5 Ha, en la vereda Pajnita, frutales, con energía eléctrica y pendiente semi plana. Ubicada 15 min del pueblo de Cañasgordas.

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor por Hectárea de terreno, se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto

del avalúo, se consiguió tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ITEM	FTE. INFORMANTE	NOMBRE CONTACTO	MUNICIPIO - MERCADO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								AREA (Ha)	VALOR (Ha)	AREA (m2)	VALOR (m2)	VALOR TOTAL
1	[illegible]	Wilfredo Arango	Cafetegentes	Loma de la Alegría	Finca	$ [illegible]	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	$ [illegible]
2	[illegible]	Elías Gutiérrez	Cafetegentes	La Balsita	Finca	$ [illegible]	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	$ [illegible]
3	[illegible]	Raúl de Dígale	Cafetegentes	Pemilla	Finca	$ [illegible]	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]	$ [illegible]	$ [illegible]
MEDIA ARITMÉTICA						$ [illegible]						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						[illegible]	LÍMITE SUPERIOR		[illegible]			
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						[illegible]	LÍMITE INFERIOR		$ [illegible]			

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			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR TERRENO/HA
1	Loma de la Alegría	Finca	$ 20,650,000.00
2	La Balsita	Finca	$ 17,850,000.00
3	Pemilla	Finca	$ 19,800,000.00
PROMEDIO			**$ 18,433,333.33**
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			**$ 1,435,560.29**
COEF DE VARIACIÓN			**7.39**
LÍMITE SUPERIOR			**$ 20,868,893.62**
LÍMITE INFERIOR			**$ 17,997,773.05**

De acuerdo al estudio de mercado realizado en el sector donde se localiza el predio objeto de avalúo, se adopta el valor del límite superior del análisis de mercado realizado en el sector ya que el predio objeto de avalúo comercial se está localizado a menor distancia del perímetro urbano que los puntos de investigación.

UNIDAD FISIOGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	$ 20.868.000
U.F.1	Metro Cuadrado	m2	$ 2.086

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1: Finca "Jardín de Oro" ubicada en la vereda La Loma de la Alegría, con una extensión de 10 Ha, con 1 casa de 150 m2, 1 cabaña y 2 quiosquitos, cuenta con cultivos transitorios, 4 Ha de pastos, topografía semiplana.

Oferta 2: Finca de 40 Ha en la vereda La Balsita, constituida por 1 casa de 130 m2, cultivos transitorios, frutales, pastos para ganadería, topografía semi inclinada. Ubicada a 5 min del pueblo.

Oferta 3: Finca de 1.5 Ha, en la vereda Pernilla, frutales, con energía eléctrica y pendiente semiplana. Ubicada 15 min del pueblo de Cañasgordas.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

12. CÁLCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN.

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según 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 191. Conforme a la información obtenida de la ficha predial, la franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principal:

CA1: Broche: en alambre de púas a tres hilos y postes de madera de 2,0 m * 1,5 m					
ÍTEM	Página Construdata 191	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Limatón b10-12cm (3m) eucalipto	121	un	2.00	$ 16,680	$ 33,360
Alambre de púas IOWA (200M) CAL.14	94	m	6.00	$ 463	$ 2,779
Grapa Cerca 1 X 12 1000g Pumu	-	Kg	1.00	$ 6,900	$ 6,900
Hora cuadrilla AA con prestaciones	49	hc	2.00	$ 18,290	$ 36,580
Imprevistos	-	%	10		$ 7,962
VALOR TOTAL					$ 87,580.69
TOTAL CANTIDAD					1.00
VALOR POR UNIDAD					$ 87,581

Fuente grapas: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/900471/grapa-cerca-1-x-12-1000g

CA2: Cerca 1: laterales en guadua soportados en postes de guadua					
ÍTEM	Página Construdata 191	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Guadua Rolliza (3m)	121	un	6.00	$ 9,167	$ 55,002
Hora cuadrilla AA con prestaciones	49	hc	6.00	$ 18,290	$ 109,740
Imprevistos	-	%	10		$ 16,474
VALOR TOTAL					$ 181,216.20
TOTAL CANTIDAD					4.30
VALOR POR METRO LINEAL					$ 42,143

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI. La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principal:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	10	50	20.00%	2	14.22%	$ 87,581.00	$12,456	$75,125	$ 75,000
C2	10	50	20.00%	2	14.22%	$ 42,143.00	$5,994	$36,149	$ 36,000

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD
Croto (DAP= 0,05 m; H= 1,5 m)	18 un
Guayabo producción (DAP= 0,10 m; H= 6 m)	2 un
Guiban (DAP= 0,10 m; H= 6 m)	6 un
Limón producción (DAP=0,05 m; H= 3 m)	3 un
Mandarino producción (DAP= 0,05 m; H= 3 m)	1 un
Matarratón (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	1 un
Palma de coco (DAP= 0,05 m; H= 2 m)	2 un

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-056.

PREDIO CAM2-UF1-CCG-056

CÁLCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Croto (DAP= 0,05 m; H= 1,5 m)	un	18	$ 13,500	$ 243,000
Guayabo producción (DAP= 0,10 m; H= 6 m)	un	2	$ 154,327	$ 308,654
Guaban (DAP= 0,10 m; H= 6 m)	un	6	$ 11,133	$ 66,798
Limón producción (DAP=0,05 m; H= 3 m)	un	3	$ 108,096	$ 324,288
Mandarino producción (DAP= 0,05 m; H= 3 m)	un	1	$ 164,102	$ 164,102
Matarratón (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	un	1	$ 12,370	$ 12,370
Palma de coco (DAP= 0,05 m; H= 2 m)	un	2	$ 70,278	$ 140,556
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				$ 1,259,768

14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta acceso a través de vía Nacional – Ruta No. 62.
- El predio esta ubicado en zona rural con uso principal agroforestal.
- El predio cuenta con un área total de 5401,23m²; la franja requerida por el proyecto es de 225,94m², por lo cual no se afecta productivamente el área restante y no se requiere área remanente.
- El predio presenta una topografía definida como ondulada de 0-25%.
- El valor final del avalúo comercial corporativo se aproxima al peso más cercano por práctica valuatoria, dado que es más ususal el intercambio de moneda en pesos y no en centavos.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/ 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir, donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- 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.

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

15. RESULTADO DE AVALÚO.

PREDIO CAM2-UF1-CCG-056
Prop. Ángel de Dios García Lopera.

	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO (UF1)	Ha	0.022594	$ 20.858.000.00	$ 471,491.59
TOTAL TERRENO				$ 471,491.59
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	un	1.00	$ 75.000.00	$ 75,000.00
CA2	ml	4.30	$ 35.000.00	$ 154,800.00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				$ 229,800.00
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				$ 1,259,768.00
TOTAL MEJORAS				$ 1,489,568.00
TOTAL AVALÚO				$ 1,961,060

TOTAL, AVALÚO: UN MILLÓN NOVECIENTOS SESENTA Y UN MIL SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 1.961.060,00)

13/12/19

Bogotá, D.C., 20 de septiembre 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

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

VISTA GENERAL

VISTA GENERAL

ENTORNO

ENTORNO

CA1: BROCHE

CA2: CERCA 1

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

Telefax: 8123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

PREDIO CAM2-UF1-CCG-056

	
Croto	Guayabo producción
	
Guiban	Limón producción
	
Mandarino producción	Matarratón

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-056

Palma de coco

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

16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

Cañasgordas Florece con Amor
Administración 2016-2019

Secretaría de Planeación

ALCALDÍA DE CAÑASGORDAS

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 Concejo Municipal de Cañasgordas – Antioquia "por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cañasgordas", de acuerdo a la cartografía contenida en el y con la finalidad de dar atención a la consulta elevada por el Proyecto "AUTOPISTA AL MAR 2" según el proyecto con Ficha predial CAM2-UF1-CCG-056, se tiene que:

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

Que el bien inmueble identificado con cedula catastral No. 1162001000001300044000000000, es un predio **RURAL**, ubicado en la vereda CABECERA MUNICIPAL, de acuerdo al Mapa No. 04 de la Cartografía del EOT con el Título Mapa de usos del suelo SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS, tiene la siguiente clasificación de usos:

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

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

Cañasgordas Florece con Amor
Administración 2016-2019

Secretaría de Planeación

ALCALDÍA DE CAÑASGORDAS

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

OBSERVACIONES:

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

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

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

JESUS ARNOLDO OSPINA GARCES
Secretario de Planeación y Obras Públicas
Tel: 8564634 - 3116529616
Dirección: Calle 25 Nº 29 A – 01
Palacio Municipal Piso 2

Proyectó: Martha P.
Revisó: Conrado R.
Aprobó: Arnoldo O.

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

16.3. SOPORTES CULTIVOS

ESPECIE	PRECIO DE COMPRA	PLANTAS	COSTO DE ESTABLECIMIENTO	COSTO DE MANTENIMIENTO	VALOR ADOPTADO
MANDARINO (PRODUCCIÓN)	$ 1,450	204	$ 4,631,745	$ 5,181,156	$ 164,102
COCO (PRODUCCIÓN)	$ 2,902	625	$ 4,380,826	$ 3,268,227	$ 70,278
GUAYABO (PRODUCCIÓN)	$ 1,375		$ 16,942	$ 16,218	$ 154,327
LIMÓN (PRODUCCIÓN)	$ 909	204	$ 4,631,745	$ 5,181,156	$ 108,096

Especie	Rango DAP m	DAP adoptado m	Altura comercial m	Factor de forma	Volumen m³	Volumen adoptado m³	$/m³		Valor por planta
Guayabo	0,0-0,20	0,10	3	0,7	[illegible]	[illegible]	400,000	$	[illegible]
Mandarino	0,0-0,20	0,15	5	0,7	[illegible]	[illegible]	[illegible]	$	[illegible]

FILTRO	NOMBRE DE LA ESPECIE	VALOR MINIMO POR PLANTA	VALOR INTERMEDIO POR PLANTA	VALOR MAXIMO POR PLANTA	VALOR ADOPTADO
CROTO	CROTO	$ 10.000,00	$ 13.500,00	$ 17.000,00	$ 13.500,00

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-056

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

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

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO CAM2-UF1-CCG-056.

Tipo de Inmueble: FRANJA DE TERRENO
Dirección: IMANTAGO.
Vereda: CABECERA MUNICIPAL.
Municipio: CAÑASGORDAS.
Departamento: ANTIOQUIA
Cédula catastral: 138-2-001-000-0010-00044-0000-00000.
Títulos de adquisición: Compraventa mediante Escritura Pública No. 3064 del 27 de noviembre de 1970 Notaría de Cañasgordas registrada en Folio Matrícula Inmobiliaria No. 011-15213. Personas que intervienen en el acto De: Gutiérrez de Salazar Luz Marina A. García Ángel de Dios.
Matrícula Inmobiliaria: 011-15213 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.
Propietario: García Lopera Ángel de Dios.

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.

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.

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

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., 20 de septiembre 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

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 20 de Septiembre 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

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

No.	Avalúo	Valor Total
1	CAM2-UF1-CCG-056	$ 1.961.060.00

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

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, **Sr. Diego Monroy Rodriguez,** 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
Representante Legal
Matricula RNAP F-01-96
RAA AVAL-17035154

LISANDRO CASTAÑEDA
Miembro Comité
RAA AVAL-79425497

JOSE FELIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
RAA AVAL-80095537

OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ
Perito avaluador
RAA AVAL-1014242133

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

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

Vf = Pa - Dt

Dt = Da * An

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

En donde

Da = depreciación anual

Pa = precio actual

Vq = valor de salvamento

Vu = vida útil o técnica

Dt = depreciación total

An = años de uso

Vf = valor final

III. Interpretación de valores de predios

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

- Se obtienen los valores del índice al último día del mes anterior y del mes correspondiente.
- Se resta el valor del mes anterior al del mes correspondiente.
- Al resultado se le dividió por 30, y este valor se multiplica por el número de días al que corresponde la fecha en la cual se desea interpolar.

IV. Formulas para ajuste por condición de forma

a = frente de predio que se avalúa (m)

e = área en metros cuadrados del predio que se avalúa (M2).

f = frente equivalente = a / e

ar = frente de lote tipo de la zona

M = frente máximo de la zona

Ma = frente mínimo de la zona

Vum= Valor unitario medio (M/M2)

Fz = influencia de frente

f = influencia de frente

Vum= Valor unitario con frente evaluado (M/M2)

Vum= Vum X Fz X f

CALCULO DE "Fz" – influencia del frente

Cuando $f < M \Rightarrow Fz = \left(\frac{f}{M}\right)^{1/4}$

Cuando $\Rightarrow Fz = \left(\frac{Ma}{f}\right)^{1/4}$

Cuando $f > 2Ma \Rightarrow Fz = \left(\frac{2Ma}{2Ma}\right)^{1/4}$

Cuando $M < f < Ma \Rightarrow Fz = 1$

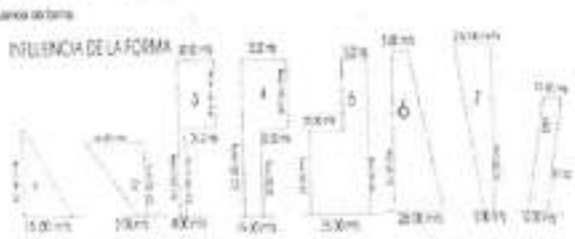
CALCULO DE "f" – influencia del fondo

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

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

Cuando $a > 2ar \Rightarrow f = 1.19$

Influencia de forma



Artículo 38°. La presente Resolución rige a partir de su publicación en el Diario Oficial y deroga las Resoluciones 70 de 1999 y 149 de 2002 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 publicación podrán divulgar sus actos mediante fijación de avisos, la distribución de volantes, la inserción en otros medios, la publicación en página electrónica y por bando, en tanto sobre medios generalmente respetados.

Los 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 oficial.

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

Artículo 66. Cómo se notificarán 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 indicación de la fecha y la hora, los recursos que legalmente procedan, las autoridades ante quienes deben interponerse y los plazos para hacerlo.

El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos invalidará la notificación.

La notificación personal para los que no comparezcan 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, respetar a los interesados las notificaciones 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 prueba de 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 otra manera más eficaz de informar al interesado, se le enviará una citación a la dirección, número de fax o el 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 a cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, el número de fax o el 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 procedan, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

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

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

Artículo 70. Notificación de los actos de inscripción en registros. 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 tuviere sido solicitado por entidad o persona distinta de quien aparezca como titular del derecho, la inscripción deberá comunicarse a dicho titular por cualquier medio idóneo, dentro de los cinco (5) días siguientes a la correspondiente anotación.

Artículo 71. Autorización para recibir la notificación. Cualquier persona que deba notificarse de un acto administrativo podrá autorizar a otra para que se notifique en su nombre, mediante escrito "que requiera presentación personal"[1]. El autorizado solo estará facultado para recibir la notificación y, por tanto, cualquier manifestación que haga en relación con el acto administrativo es ajena de plano derecho, por no estarlo. Lo anterior sin perjuicio del derecho de postulación.

En este caso, será necesario la presentación personal del poder, cuando se trate de notificación del reconocimiento de un derecho con cargo a recursos públicos, de recursos públicos 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, no 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 a 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 municipio donde esa competente quien expidió las decisiones. En caso de no conocerse 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 II. Expropiación

Artículo 399. Especialidad. 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 trámite, también contra todas las partes del respectivo proceso.

Igualmente se dirigirá contra los acreedores cuyos créditos 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 seis (3) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordenare la expropiación, so pena de que dicha resolución y las inscripciones que se hubieren efectuado en los registros de instrumentos públicos, puedan tenerse 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 la lista de bienes sujetos a registro, un certificado acerca de la propiedad y los derechos reales constituidos sobre ellos, por un período de cinco (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 en ella consigne o obtenga del juzgado el valor establecido en el avalúo aprobado. Si en la diligencia de demandado demuestra que el bien objeto de la expropiación está destinado exclusivamente a su vivienda, y no ha presentado oposición, el juez ordenará entregarle inmediatamente el dinero consignado, siempre que no esté gravamen hipotecario, embargo, ni demanda legítimas.

5. De la demanda se correrá traslado al demandado por el término de seis (5) días. No podrá proponer excepciones de ninguna clase. Pero bajo cual el juez adoptará los correctivos necesarios para subsanar los defectos formales de la demanda.

Transcurrido los (2) días de 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, mediante emplazamiento de fijará en la cuenta de acceso al inmueble objeto de la expropiación cuando fuere el que se encuentre. No requerirá.

6. Cuando el demandado sufra en desacuerdo con el avalúo o considere que hay lugar a indemnizaciones por consecuencia no incluidas en el 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 entenderá de plano la aceptación tácita.

A petición de alguna interesada y sin necesidad de orden judicial, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) tendrá las experiencias que se le soliciten, para lo cual el solicitante deberá acreditar la clase formal de ejemplo 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 decretar 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 o ordenado 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 conste el título de dominio al demandante.

11. Cuando en el acta de la diligencia de entrega se agregue un arrojo que exige posición material o derecho de retención sobre la cosa expropiada, la entrega se efectuará, sino se adelanta a ejecutar 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 ejecutor, se el auto que lo decida se ordenará un avalúo para establecer la indemnización que le corresponde, la que se le pagará de la suma consignada por el demandante. El auto que resuelva el incidente será apelable en el efecto diferido.

12. Registrada la sentencia y el acta, se entregará a los interesados su respectiva indemnización, pero si los bienes estaban gravados con prenda o hipoteca el proceso quedará a órdenes del juzgado para que sobre el puedan los acreedores ejercer sus respectivos derechos en proceso separado. En este caso las obligaciones garantizadas se tendrán por exigibles aunque no estén de plazo vencido.

[1] Aparte entre [ ] declarado por el inciso 4º, art. 426, Ley 1564 de 2012

AUTOPISTAS URABÁ

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

Si los bienes fueren materia de embargo, secuestro o inscripción, el pago se remitirá a la autoridad que decretó tales medidas, y si el saneamiento agotó a condición resolutoria, el predio se entregará al interesado o titular de derechos, que subsistirá hasta el evento que la condición resolutoria fallida, quedando sin devolución en caso de que aquella se cumpla.

10. Cuando se hubiere efectuado entrega anticipada del bien y el superior requiere la entrega de que decretó la expropiación, entonces que el inferior, al hacer posible, pongo de manera el demandado en posesión material de la bienes, y considerará el correspondiente a pagar los perjuicios causados, incluido el valor de los daños necesarios para rectificar las cosas al estado que tenían en el momento de la entrega.

Los perjuicios liquidados en la forma indicada en el artículo 283 y se pagarán con la suma consignada. Concluida el término de la liquidación se entregará al demandado el saldo que quedare en su favor.

La demanda que desbordare la expropiación no ejecutada en el efecto suspensivo, lo que le decida, en el desvalido.

Parágrafo. Para efectos de establecer el valor de la indemnización por lucro cesante, cuando los daños de consumo que se encuentren destinados a actividades productivas y la presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes de desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por los ingresos que se dejaron de percibir (hasta por un periodo 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. 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 Permisos Mineros y Servidumbres. Capítulo I. Gestión y Adquisición Predial. Modificada por la Ley 1682 de 2013, "por la cual se adoptan, 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. 50.417 de 19 de enero de 2016

ARTÍCULO 15. Define como un motivo de utilidad pública o interés social la ejecución y desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte y los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política.

ARTÍCULO 36. <Artículo modificado por el artículo 2 de la Ley 1742 de 2014> El nuevo texto es el siguiente:> La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para esto la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para dicho efecto los procedimientos previstos en las Leyes Ibídem 1682 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con la prevista en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1563 de 2012.

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

PARÁGRAFO 1o. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesaria para construir puentes, se efectuará conforme a lo señalado en las reglas establecidas de la Ley 1ª de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen 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 con los procedimientos establecidos en la ley, especialmente en todo lo relativo al avalúo de contratación.

ARTÍCULO 37. SANEAMIENTO POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA. <Apartes tachados NO VIGENTES> La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes citadas en el artículo anterior del saneamiento automático de cualquier vicio material o jurídico, incluido los que estén comprendidos dentro del proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan elegirse contra los bienes 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 cuarenta cuatro (120) días calendario.

PARÁGRAFO 1o. El saneamiento automático será invocado por la entidad adquirente en el libro de traslados del dominio a ser objeto de registro en el Círculo 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 o 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 de existir 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 el artículo 21 de la Ley 387 de 1997 y el Decreto número 2007 de 2001. En estos casos se entenderá que los propietarios carecen de la capacidad para enajenarlos voluntariamente.

En los casos en que esta se encuentre solicitada de restitución o inscripción en el Registro de Tierras Despojadas o Abandonadas procederá solicitar la expropiación y no contará a disposición del juez de conocimiento de este proceso el valor de los predios en disputa judicial, para que una vez se inicie el proceso de restitución sea porque el consignado de depósito a Ordenes del Juez de restitución.

La inclusión del predio en los proyectos viales aprobados por el Gobierno Nacional se entenderá en sustitución del artículo 23 de la Ley 1448 de 2011 como una responsabilidad jurídica para la restitución que responda al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas compensar a las víctimas con un precio de inmueble genérico, en el orden y lineamientos establecidos en el artículo 99 de la Ley 1448 de 2011 y sus decretos reglamentarios. Sin embargo, en estos casos, el pago de la compensación se efectuará 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, para no esperando los resultados del proceso de restitución para determinar si existe no 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 compensa las víctimas que tienen los participantes impuestos de restituir, en los términos previstos en el artículo 99 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 patrimoniales a favor de los poseedores, con el trabajo. Tampoco de conformidad constituirá para los respectivos efectos en sustituirá procesos de restitución que se adelanten en el futuro sobre el bien.

Si en objeto de la expropiación fuere la adquisición parcial de un inmueble determinado, aplicar 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 inscribirse las medidas de protección inscritas. Además, tenerse en cuenta que no cuenten efectos a los propietarios, poseedores que se den los elementos y requisitos exigidos en la Ley 1448 de 2011.

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

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

PARÁGRAFO 3o. En todo caso, ningún saneamiento automático impedirá el levantamiento de servidumbres de utilidad pública frente a redes, ductos, etc. de conformidad con los derechos reconocidos en los respectivos contratos para el establecimiento de redes de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y actividades complementarias, Tecnologías de la Información y las Comunicaciones y la industria del Petróleo.

ARTÍCULO 38. LIMITACIONES, AFECTACIONES, GRAVÁMENES AL DOMINIO, MEDIDAS CAUTELARES, IMPUESTOS, SERVICIOS PÚBLICOS Y CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. <Artículo modificado por el artículo 6 de la Ley 1682 de 2013> 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 voluntades entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula o el respectivo poseedor regular inscrito y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, sin cargo a valor del proyecto, podrá disponer la suma total correspondiente que se adeude por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de surgir procesos ejecutivos ordenados en contra de tales acreedores en especial los gravámenes, como deudas en cuanto al cobro de acreedores, o conflicto que lo restringa directamente al titular. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

La entidad estatal adquirente deberá informar con destino al Registrador de Instrumentos Públicos respectivo en el evento de haberse consignado, en el cual se solicita inscribir la anotación, la afectación, gravamen o medida cautelar, evidenciando el pago a que haya o sido correspondiente, cuando a bien haya lugar. El Registrador deberá dar cuenta a la autoridad en la diligencia pertinente de 15 días hábiles.

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

Las medidas cautelares al dominio cuya inscripción se encuentre ordenada de acuerdo con la dispuesta en la Ley 1579 de 2012, se podrán cancelar con la solicitud que realice la entidad estatal al Registrador de Instrumentos Públicos.

Cuando se trate de servidumbres de utilidad pública y las entes y actores del sector puedan mantenerlas, se conservará el registro de gravamen en el folio del inmueble.

PARÁGRAFO 1. La entidad estatal con cargo al valor del negocio, podrá descontar la suma total o proporcional que debe pagarse por concepto de pasivo de notariado y registro y pagar directamente dicha suma.

ARTÍCULO 39. AVALUO GENERAL 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 intervenciones o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el patrimonio de los afectados.

Para la adquisición o expropiación de inmuebles requeridos en proyectos de infraestructura de transporte, el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" (IGAC) tendrá como función adoptar los normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que deben adoptarse en la elaboración de los avalúos comerciales y su actualización. Cuando las circunstancias lo ameriten, 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 obligatoria y estricta cumplimiento para los avaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial en proyectos de infraestructura de transporte.

PARÁGRAFO. El avalúo especificado en los avalúos realizados en cuanto de nada servirán de ejemplo, ni perjuicio de los demás responsabilidades en que pueda incurrir el avaluador.

PARÁGRAFO 2o. <Parágrafo adicionado por el artículo 13 de la Ley 1682 de 2013> 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, adquisiciones que hayan sido vulneradas, hechos o conceptos de las fajas o zonas reservadas en los términos del artículo 2o de la Ley 1228 de 2008.

ARTÍCULO 40. 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 o impugnación dentro de los 30 días siguientes a la fecha de su entrega. La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión.

Se entiende por revisión la solicitud por la cual la entidad solicitante o quien haga sus veces, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien realizó el avalúo comercial, para que reconsidere la valoración propuesta presentada, a fin de corregirlas, reformarlas o confirmarlas.

Corresponde a quien realizó el avalúo comercial presentar ante la revisión solicitada dentro de los diez (10) días siguientes a su presentación. Una vez decidida la revisión y si hay lugar a tramitar la impugnación, quien haya decidido la revisión enviará el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) dentro de los tres (3) días siguientes a la decisión fecha de esta por el cual se resolvió la revisión.

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

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) le corresponde resolver las impugnaciones en todos los casos, para lo cual deberá funcionamiento dentro de su estructura las instancias a que haya lugar, la decisión tendrá carácter resolutorio. 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, deroguen o sustituyan.

PARÁGRAFO 2o. <Parágrafo modificado por el artículo 8 de la Ley 1682 de 2013> El nuevo texto es el siguiente:> El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su ejecutoriedad o a la ejecutoriedad de la decisión que resuelve la revisión o, desde la fecha en que los documentos de la revisión o, en su caso, la impugnación, en este último caso, el avalúo quedará en firme para efectos de la expropiación voluntaria.

PARÁGRAFO 3o. La entidad solicitante, o quien haga sus veces, asumirá los costos que demande la elaboración 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 significará en la terminación de la revisión o impugnación de los avalúos, de acuerdo de hecho 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 10 de la Ley 1682 de 2013> El nuevo texto es el siguiente:> La oferta debe 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, entendidas como aquellas personas que tengan la capacidad de ella y probada de entrar a representar el propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por razón de su derecho 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 cursará oficio 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 conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
3. Identificación precisa del inmueble.
4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 27 de la presente ley.
5. Información completa sobre los pasos, procesos que se pueden presentar como son, enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.

De obtener mayor claridad, o la metodología para cuantificar el valor que se concederá a cada propietario o poseedor según el caso.

Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual se pretende 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.

En el término anterior, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa de ella dentro de (10) días hábiles siguientes a recibirse 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 no sea aceptar o rechazar la oferta no se haya acuerdo.
c) No cumplan la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a esta entidad.

Si no alcanzare interior el proceso de expropiación en transcurso hasta (20) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo, formal para la adquisición voluntaria, mediante un contrato de promesa de compraventa por escritura pública.

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre bienes o derecho de la entidad pública o de interés social, a nombre de la entidad pública en el respectivo Certificado de Libertad Tradición, su nombre requerido por objeto de expropiación interior al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

PARÁGRAFO. La entidad adquirente procederá a expedir directamente la resolución de expropiación en los necesarios de aquellos oferta de compra en los siguientes eventos:

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

Una vez expedida la resolución de expropiación, la entidad adquirente solicitará la inscripción de la enunciada 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 agotamiento de vía gubernativa, la Entidad adquirente deberá acudir al procedimiento de expropiación judicial consagrado en el artículo 399 del Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya, para la cual aplicará el correspondiente avaluó/oferta y el valor que arroje la expropiación se depositará a cargo del juzgado de conocimiento.

PARÁGRAFO 2o. De disponer un plazo de noventa (90) días siguientes a la suscripción de contrato de compraventa de los bienes objeto de la oferta de compra, para realizar el pago correspondiente, vencido el plazo sin haberse realizado el mismo, los titulares de derechos reales podrán acudir al proceso ejecutivo 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 requeridos para la realización de proyectos de infraestructura de transporte, se requiera la actualización de cabida y/o linderos, la entidad

[1] Apartes entre <> declarados inconstitucional por la Corte Constitucional mediante sentencia C-766-15

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

X = dato de la muestra
N = número de datos de la muestra
Cuando el número de datos (N) es pequeño (menos de 10 datos aproximadamente) 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:

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

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

4-Coeficiente de asimetría. (A)

Expresado en la siguiente formulación:

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

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

Se tiene que existe asimetría positiva cuando el resultado arroja signo positivo en cuyo caso se debe entender que el valor aritmético 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 el encontrado en la media aritmética.

5. Ecuaciones para ajuste

1. Recta o función lineal: $Y' = a + b X$
2. Parábola de segundo grado: $Y' = a + b X + c X^2$
3. Función Potencial: $Y' = A X^b$
4. Función exponencial: $Y' = A B^x$

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 determinado bien
i = interés
n = número de periodos (trimestres, semestres o anuales)

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

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

8. Capitalización

Consiste en el precio utilizando la renta o arrendamiento de inmuebles. Para ese fin se puede utilizar la siguiente expresión que formaliza la relación:

$$A = \frac{I}{Y}$$

En donde:
A = avalúo
I = arriendo
Y = tasa de interés anualizada.

9. Depreciación

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

Clase 1:	$Y = 0.0000 X^2 + 0.0001 X - 0.0071$
Clase 1.5:	$Y = 0.0000 X^2 + 0.4896 X - 3.0580$
Clase 2:	$Y = 0.0000 X^2 + 0.4861 X - 2.5407$
Clase 2.5:	$Y = 0.0040 X^2 + 0.4861 X + 3.1058$
Clase 3:	$Y = 0.0001 X^2 + 0.4892 X + 18.1041$
Clase 3.5:	$Y = 0.0020 X^2 + 0.5341 X + 35.1990$
Clase 4:	$Y = 0.0023 X^2 + 0.3469 X + 52.5274$
Clase 4.5:	$Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1128$

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.
Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al revestimiento.
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 clases de Fitto y Corvini.

La clase tal como se conoce tiene estados intermedios, pero solo representa el correspondiente a compensación entre 2 y 5, como: Clase 1.5 Además:

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

$A = (V_n * Y) + V$
En donde
A = avalúo del bien
V_n = valor nuevo de la construcción
V_t = 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	0,00	2,50	8,06	18,19	33,20	51,60	75,10	100,00
1	0,00	0,55	3,01	8,53	18,65	33,64	52,04	75,52	100,00
2	1,00	1,09	3,51	9,01	19,04	33,88	52,38	75,45	100,00
3	1,94	1,87	4,03	9,51	19,37	34,23	52,34	75,56	100,00
4	2,88	2,71	4,60	10,00	19,68	34,59	52,68	75,71	100,00
5	3,82	3,60	5,06	10,50	20,25	34,95	52,94	75,85	100,00
6	4,76	4,21	5,62	11,01	20,74	35,32	53,11	75,99	100,00
7	5,74	5,77	6,17	11,65	21,17	36,03	53,36	76,13	100,00
8	6,72	6,28	6,73	12,09	21,94	36,69	54,60	76,27	100,00
9	6,69	6,98	7,30	12,60	22,13	36,63	54,93	76,41	100,00
10	8,50	8,50	7,90	13,15	22,69	36,97	55,21	76,56	100,00
11	8,10	8,13	8,47	13,73	23,16	37,27	55,49	76,71	100,00
12	8,72	8,75	9,07	14,27	23,61	37,68	55,76	76,86	100,00
13	7,34	7,37	9,66	14,84	24,13	38,19	56,08	77,03	100,00
14	7,94	8,00	10,26	15,42	24,53	38,61	56,39	77,19	100,00
15	8,57	8,65	10,83	16,02	25,16	39,05	56,59	77,34	100,00
16	9,29	9,30	11,87	16,62	25,75	39,39	57,08	77,50	100,00
17	9,94	9,97	12,22	17,23	26,20	39,64	57,21	77,66	100,00
18	10,62	10,64	12,87	17,85	26,83	40,29	57,53	77,82	100,00
19	11,30	11,33	13,64	18,46	27,36	40,75	57,88	78,03	100,00
20	12,00	12,01	14,20	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	78,38	100,00
22	13,43	13,44	15,68	20,42	29,08	42,18	58,95	78,53	100,00
23	14,14	14,17	16,31	21,08	29,66	42,65	59,30	78,71	100,00
24	14,92	14,88	17,09	21,72	30,28	43,14	59,65	78,89	100,00
25	15,67	15,66	17,75	22,45	30,88	43,64	60,00	79,07	100,00
26	16,32	16,45	18,79	23,14	31,51	44,14	60,36	79,26	100,00
27	17,34	17,17	19,33	23,86	32,14	44,65	60,73	79,45	100,00
28	17,93	17,95	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	79,64	100,00
29	18,70	18,73	20,75	25,29	33,43	45,68	61,46	79,84	100,00
30	19,50	19,53	21,53	26,01	34,07	46,22	61,84	80,04	100,00

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 2)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

31	20,30	20,33	22,31	26,75	34,75	46,76	62,22	80,24	100,00
32	21,12	21,15	23,11	27,54	35,40	47,31	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

34	22.16	22.84	24.72	28.03	30.15	45.42	53.40	80.00	100.00
35	23.03	23.84	25.55	29.38	37.40	48.58	53.85	81.38	100.00
36	24.44	24.99	26.38	30.99	39.19	49.03	54.20	81.37	100.00
37	25.54	25.54	27.23	31.38	38.98	50.15	54.81	81.48	100.00
38	26.22	26.24	28.08	32.18	39.97	50.71	55.83	81.78	100.00
39	27.10	27.12	28.94	33.08	40.38	51.30	55.45	81.82	100.00
40	28.00	28.02	29.81	33.98	41.03	51.90	55.87	82.14	100.00
41	28.90	28.92	30.70	34.88	41.77	52.51	56.30	82.37	100.00
42	29.82	29.84	31.59	35.88	42.52	53.12	56.73	82.61	100.00
43	30.74	30.76	32.48	36.86	43.28	53.74	57.17	82.83	100.00
44	31.68	31.70	33.40	37.81	44.03	54.36	57.61	83.08	100.00
45	32.63	32.64	34.32	38.66	44.50	54.99	58.08	83.28	100.00
46	33.58	33.60	35.25	39.93	45.06	55.63	58.54	83.53	100.00
47	34.54	34.56	36.18	40.94	45.38	56.23	59.57	83.77	100.00
48	35.52	35.54	37.14	46.14	47.10	56.93	60.43	84.07	100.00
49	36.50	36.52	38.10	41.94	48.20	57.58	60.88	84.25	100.00
50	37.50	37.52	39.07	42.96	49.91	58.22	61.37	84.50	100.00
51	38.50	38.52	40.05	43.48	49.63	58.94	61.83	84.73	100.00
52	39.52	39.54	41.04	44.91	50.48	59.62	71.33	85.00	100.00
53	40.54	40.56	42.04	45.58	51.39	60.09	71.82	85.25	100.00
54	41.58	41.58	43.05	46.30	52.15	60.97	72.31	85.49	100.00
55	42.62	42.64	44.07	47.28	53.01	61.37	72.80	85.77	100.00
56	43.68	43.68	45.10	48.24	53.87	62.39	73.30	86.00	100.00
57	44.74	44.76	46.14	49.20	54.74	63.09	73.91	86.29	100.00
58	45.82	45.82	47.19	50.23	55.62	63.84	74.32	86.55	100.00
59	46.90	46.92	48.25	51.20	56.51	64.53	74.93	86.80	100.00
60	48.00	48.01	49.32	52.23	57.41	65.23	75.36	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	49.19	49.19	50.39	53.22	58.32	66.98	76.87	87.38	100.00
62	50.22	50.23	51.47	54.25	59.23	68.73	77.40	87.62	100.00
63	51.24	51.26	52.57	55.28	60.16	67.58	78.04	87.94	100.00
64	52.48	52.49	53.68	56.32	61.09	68.26	77.48	88.22	100.00
65	53.62	53.64	54.80	57.34	62.02	69.02	78.02	88.50	100.00
66	54.78	54.79	55.91	58.44	63.98	69.78	78.57	88.79	100.00
67	55.94	55.96	57.36	59.50	63.92	70.57	79.12	89.09	100.00
68	57.12	57.13	58.20	60.50	64.88	71.38	79.62	89.37	100.00
69	58.30	58.31	58.58	61.60	65.86	72.18	80.31	89.66	100.00
70	59.56	59.61	60.52	62.70	66.83	73.00	80.60	89.96	100.00
71	60.70	60.71	61.70	63.88	67.82	73.75	81.31	90.26	100.00
72	61.92	61.93	62.90	64.90	68.81	74.58	81.95	90.56	100.00
73	63.14	63.15	64.08	66.13	69.81	75.38	82.61	90.85	100.00
74	64.38	64.38	65.28	67.27	70.83	76.21	83.32	91.17	100.00
75	65.63	65.63	66.49	68.41	71.88	77.04	83.71	91.47	100.00
76	66.88	66.89	67.71	69.67	72.87	77.86	84.30	91.78	100.00
77	68.14	68.16	68.86	70.71	73.91	78.73	84.90	92.16	100.00
78	69.43	69.43	70.16	71.81	74.95	79.57	85.50	92.43	100.00
79	70.78	70.71	71.44	73.08	76.01	80.43	86.11	92.74	100.00
80	72.08	72.09	72.71	74.28	77.07	81.28	86.73	93.00	100.00
81	73.38	73.31	73.98	75.48	78.14	82.17	87.38	93.38	100.00
82	74.62	74.62	75.28	76.67	79.21	83.08	87.97	93.63	100.00
83	75.94	75.93	76.58	77.88	80.28	83.93	88.58	94.03	100.00
84	77.48	77.26	77.88	79.10	81.38	84.82	89.23	94.28	100.00
85	78.62	78.63	79.16	80.28	82.44	85.73	89.87	94.53	100.00
86	79.98	79.99	80.48	81.83	83.88	86.53	90.51	95.04	100.00
87	81.34	81.35	81.82	82.85	84.73	87.34	91.18	95.38	100.00
88	82.72	82.73	83.19	84.12	85.88	88.44	91.91	95.72	100.00
89	84.18	84.11	84.51	85.28	86.93	89.38	92.47	96.23	100.00
90	85.52	85.50	85.87	86.87	88.12	90.31	93.13	96.60	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	87.29	87.96	89.37	91.25	93.79	96.79	100.00
92	88.32	88.32	88.61	89.26	90.63	92.25	94.56	97.12	100.00
93	89.74	89.74	90.03	90.57	91.57	93.15	95.14	97.45	100.00
94	91.18	91.18	91.48	91.88	92.77	94.11	95.92	97.81	100.00
95	92.62	92.62	92.91	93.22	93.98	95.07	96.50	98.17	100.00
96	94.08	94.08	94.30	94.58	95.15	96.04	97.19	98.53	100.00
97	95.54	95.54	95.68	95.91	96.36	97.02	97.90	98.89	100.00
98	97.02	97.02	97.10	97.26	97.56	98.01	98.60	99.25	100.00
99	98.50	98.50	98.54	98.63	98.78	99.01	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

Fit. Depreciación Lineal

AUTOPISTAS URABÁ!

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

Artículo 27. Derogado by 388/97 Art. 68

Artículo 28. Cuando por parte del propietario exista firme clara de negociación por el precio ofrecido, y por circunstancias ajenas a la voluntad del mismo, debidamente comprobadas, no sea posible llevar a término la enajenación voluntaria directa o se trate de inmuebles que se encuentren fuera del comercio, se ordenará 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 fijado o cabo el pago de la correspondiente judicial en la negociación voluntaria igualmente procederá el beneficio tributario de que trata el inciso 4o. del artículo 15.

Artículo 29. En ninguno de los siguientes casos el artículo anterior, la indemnización que deberá el juez competente será pagada así:

a) Para inmuebles cuyo avalúo pericial sea menor o igual a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado en cuarenta por ciento (40%). El saldo se pagará en seis (6) 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 pericial sea mayor a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales pero menor o igual a quinientos (500) se pagará de contado un monto por cuarenta (40%). El saldo se pagará en siete (7) 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 pericial sea mayor a quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado un monto por cuarenta (40%). El saldo se pagará en ocho (8) 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 cincuenta por ciento (50%) 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 compraventa de un inmueble de un valor no superior a doscientos (200) salarios mínimos mensuales, siempre y cuando el propietario haya sido el mismo durante los tres (3) años anteriores a la notificación del oficio que comporta la adquisición y demuestre dentro del proceso que obtiene de inmueble en cuestión más del veinte por ciento (70%) de su renta líquida o que el valor de dicho bien representa no menos del cincuenta por ciento (50%) de su patrimonio líquido, su pago será de contado en la oportunidad indicada en el artículo 450 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 diferirse a solicitud del arrendador en ventas diferentes que sean libremente negociadas. Los títulos en entidades, en los que se refieren el plazo, los intereses corrientes y moratorios y demás requisitos establecidos por la ley comercial para los pagarés, serán redactados para el pago de la contribución de valorización del inmueble ocupado, si la hubiere, y por los intermediarios financieros sin la garantía de créditos, por la razón material.

Los impuestos que deberán los propietarios de las entidades que adquieran los inmuebles, por enajenación voluntaria o por expropiación, gozarán de exención de impuestos de renta y complementarios para su determinación.

Artículo 31. Derogado by 388/97 Art. 68

Artículo 32. En auto admisorio de la demanda, y en demás providencias que dicte el Juez dentro del proceso de expropiación, sobre la terminación o el auto de que trata el último inciso del artículo 450 del Código de Procedimiento Civil, serán suscriptibles los recursos de reposición.

El proceso de expropiación terminará si el demandado se entrega a la venta del inmueble por el precio base de la negociación, actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda, de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística, y otorgare 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 a las cuales se refiere la Ley 153 de 1887 y normas que la adicionan o reforman continuarán regidas por las disposiciones especiales sobre el particular.[3]

Artículo 33. Todas las entidades públicas que hayan adquirido inmuebles a cualquier título o que les adquieran en lo sucesivo, tendrán y mantendrán libre, debidamente aislados y sin 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 de bien, según el caso, para cumplir con esta obligación. Si no se lo hicieren, deberán enajenarlos a más tardar a la fecha de vencimiento del término anterior.

Las obligaciones anteriores no se aplicarán a inmuebles adquiridos en desarrollo de los literales c), d), e) y f) del artículo 13 y los del artículo 15 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 base de la negociación sea menor a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales.

Artículo 34. En el evento de la venta, los propietarios anteriores tendrán un derecho preferencial intransferible 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 términos previstos en que para tal la entidad adquirente. El avalúo administrativo especial no incluirá las valorizaciones que en su momento no fueron tenidas en cuenta, en los términos del artículo 19. La entidad pública notificará al propietario anterior a su domicilio señalado en la oferta de venta y éstos dispondrán de un plazo de diez (2) meses para aceptar o rechazar la oferta. Si estos no tuvieren interés en adquirirlos o guardaren silencio sobre la oferta durante el término previsto, o la rechazaren, dichos bienes serán vendidos. Toda absolutamente nula la venta que se efectúe con preterminación de la disposición en el primer inciso.

La obligación de las entidades públicas de vender preferencialmente a los propietarios anteriores o que nuevamente será exigible judicialmente por la vía ejecutiva. Este auxilio caducará dos (2) meses después del vencimiento del término de tres (3) años previsto 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 haya 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 artículo anterior, entendiéndose por propietarios anteriores a quienes hubieren transferido el dominio de sus inmuebles a la entidad pública.

Artículo 35. Derogado by 388/97 Art. 68

Artículo 36. Las entidades públicas podrán enajenar sus inmuebles en subasta al término establecido en el artículo 33 de la presente ley y en aquellos casos previstos en los siguientes casos:

1. Cuando se trate de una enajenación a otra entidad pública. Esta excepción procederá una sola vez respecto de cada inmueble.
2. Cuando se trate de una enajenación a una entidad de Intendencia, siempre y cuando medie la autorización del Gobernador. Intendencia de Antioquia, Mayor de Bogotá, en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble. Estas enajenaciones estarán sometidas a condición resolutoria de derecho de dominio en el evento de que se le da a los inmuebles en uso o destinarlos diferto de autoridad.
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 el pago.
4. Entre sí entre las entidades enajenadas, siempre y cuando paguen el valor de los impuestos correspondientes, complementarios y de valorización del respectivo predio causados 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 e locales que formen parte del sistema habitacional, y en el de los proyectos de renovación urbana.

Artículo 37. Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de dos (2) años renovables, hasta un máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario o inscribirse en el registro de fotos de matrícula inmobiliaria, so pena de inexistencia. 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 caso fuere fue impuesta durante su vigencia. El Registrador deberá cancelar las anotaciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

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

La entidad que expropie la afectación o en cuyo favor fue 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.

Hasta de efectos de la presente ley, entiéndase por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la ejecución de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental.

Artículo 38. Las entidades públicas no podrán dar en comodato sus inmuebles sino únicamente a otras entidades públicas, entidades cooperativas, asociaciones y fundaciones que no lucren actividades entre sus asociados y tendientes a adquirir los activos en el momento de su liquidación a los mismos, juntas de acción comunal, fondos de empleados y los demás que puedan establecerse a los términos y por el término máximo de cinco (5) años, renovables.

Los contratos de comodato celebrados por las entidades públicas con personas distintas de las señaladas en el inciso anterior, serán enajenados por los primeros 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 VII. Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial.

Artículo 58. Motivos de utilidad pública. El artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

Para efectos de decretar su expropiación y entrada de los motivos determinados en estas leyes vigentes en destinos 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, deportes de diversión y seguridad ciudadana;

b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o legales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos localizados 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 minas, hidrocarburos y energéticos;

g) Ordenamiento de las redes administrativas de los entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales de Correo y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando las localizaciones y la consideración de utilidad pública estén claramente determinadas en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollan;

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

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

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

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

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

m) Reubicación de poblaciones por riesgos físicos inminentes.

Artículo 59. Entidades competentes. El artículo 11 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

Además de lo discutido 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 actividades 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 asociadas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente 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 60. Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial. El artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice con desarrollo de la presente ley es obligatoria en conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

Las adquisiciones provenientes por las entidades de nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.

Las disposiciones de los nuevos artículos no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso motivarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa.

Artículo 61. Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9ª de 1989:

El precio de enajenación será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de 1995, de conformidad con lo establecido en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. 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 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 se acoja voluntariamente la disposición en la presente ley, se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.

La comunicación del adquirente sobre de cuál se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recurso en vía gubernativa.

Está obligado a 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.

No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración llegue 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 ejecución de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

Parágrafo 1º. El 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 o 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 densidad, relación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, facilidad de prestación de servicios públicos, vías y transporte.

Artículo 62. Procedimiento para la expropiación. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación previsto en la Ley 9ª de 1989 y en el Código de Procedimiento Civil:

1. La resolución de expropiación es motivada en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.
2. Contra la resolución que ordena la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días en que se hubiere resuelto el recurso de entrega de la negada.
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 cuya expropiación se demanda, siempre y cuando se consigne haber consignado a ordenes del respectivo juzgado una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo practicado para los efectos de la enajenación voluntaria.
4. Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente 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. Contra el auto admisorio de la demanda y los 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 deberá el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto.
7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se entrega a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.
8. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 153 de 1887, la Ley 89 de 1890 y normas que la adicionan o reforman continuarán regidas por las disposiciones especiales sobre el particular.

---

[1] Sustituido by 388/97 Art. 178
[2] Sustituido by 388/97 Art. 178
[3] Sustituido by 388/97 Art. 178

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.

Artículo 9o. Mínimo 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.

Serán susceptibles de adquisición o expropiación tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos reales.

Artículo 10. Para efectos de decretar la expropiación o además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara la 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 simplificado;

b) Ejecución de planes de vivienda de interés social;

c) Preservación del patrimonio cultural, histórico y de arquitectónico 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 hídricos;

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 ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento y tratamiento de servicios públicos;

h) Ejecución de programas de vivienda de interés social y proyectos de vivienda;

i) Fortalecimiento de las sedes administrativas de los 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 otras obras públicas;

k) Provisión de espacios públicos urbanos;

l) Programas de almacenamiento, procesamiento y distribución de bienes de consumo básico;

m) Legalización de tierras en asentamientos de hecho o legales;

n) Reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y urbanización de inquilinatos;

o) Ejecución de proyectos de urbanización o de construcción prioritarias en los términos previstos en los planes de desarrollo y planes de desarrollo simplificados; y

p) Ejecución de proyectos de integración inmobiliaria de tierras.

Parágrafo. Para los efectos de la presente ley, entíendase por área suburbana la franja de terreno determinada por el concejo, al consejo intendencial o la junta metropolitana, que bordeen ciudades y que se extiende por las vías de acceso, donde coexisten los hechos de vida rural y urbana 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 nacionales o las entidades de los órdenes 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 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 como requisito previo que el uso para el cual se adquiere 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 los planes de uso del suelo de municipio, previa concepto de la oficina de planeación departamental correspondiente.

Las disposiciones de los dos incisos anteriores no serán aplicables, en forma excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista o cuando tengan 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 estatutarias, o legales respectivas expedir el acto previsto del cual se dispone la adquisición de inmuebles mediante enajenación voluntaria directa, ofertas comprar o oferta de compra, la terminación de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oferta se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este acto no será susceptible de recurso o acción contencioso administrativa.

El oferta que disponga una adquisición será inscrita 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 la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá autorizar licencia de urbanización, de urbanización, construcción o de funcionamiento por primer vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Con que se expida no obstante esta prohibición tendrá 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 certificado de matrícula inmobiliaria actualizada.

Después la escritura pública de compraventa, esta se inscribirá en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la que 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 transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de toda gravamen y sanciones.

Artículo 15. El precio objeto de adquisición será fijado por el Instituto "Agustín Codazzi" o por la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el artículo 19 de la presente ley. La forma de pago, en dinero efectivo, títulos valores, o bienes muebles e inmuebles, será convenida entre el propietario y el representante legal de la entidad adquirente. Los condiciones mínimas de pago de precio están las previstas en el artículo 29.[1]

El cuidado del saldo del precio mediante de pago al momento de firmar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo. La vigencia del saldo pendiente no podrá exceder de noventa días de término, en aquellos de saldo de saldo por la vía ejecutiva.

Esto base a no establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior.

El vigente determina por valoración de los inmuebles, a los cuales se refiere la presente ley no tendrá en cuenta, para fines tributarios, ninguna plusvalía en 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 contratar negocios jurídicos enajenar directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, en necesidad de autorización judicial, el remate en pública subasta, siempre y cuando medie el visto bueno de un defensor de familia 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 ausentes que se hayan sido sido ausentes la certificación, siempre y cuando el representante del ausente mencionado y en su defecto, del cónyuge supérstite que tuviere ejecutoriadas generales, y a falta de los anteriores, de la mayoría simple de los acreedores reconocidos dentro del proceso. Si entre los herederos y legatarios reconocidos dentro de proceso hubiere menores o 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 deberá aportar prueba de venta en Certificados de Depósito Temporal en el Banco Presidente. El precio exemplificado en los requisitos para todos los efectos sucesorales.

Artículo 17. Si la oferta no se pudiere perfeccionar por la falta de algún comprador, fiador, o notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la cantidad adquirente descuente del precio de venta los sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantías certificadas por el fisco, a ser de entregar. El notario las remitirá inmediatamente al fisco correspondiente, el cual se tendrá a título de pago o de simple depósito a haberse una existencia pendiente.

El notario podrá autorizar la escritura sin la totalidad del precio, no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales.

Artículo 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 vencidos el término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa y no fuere ampliado oportunamente, aunque se hubieren celebrado dichos contratos. O si por causa imputable a la entidad adquirente el propietario no percibe los beneficios de que trata el artículo 15 de la presente ley;

2. Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transferir a la entidad adquirente el derecho de dominio en los términos pactados.

3. Cuando no pudiere notificado personalmente o por edicto individual cualquier interés de negociación y quienes deberán oírse 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 dos (2) meses siguientes a la fecha del agotamiento de la etapa de adquisición directa por enajenación voluntaria directa, o cuando se decida en casos de mala conducta. Si no fuere expedida dicha resolución, las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno, y su cancelación se realizará en la forma prevista por el inciso 2º del artículo 29 de la presente ley. El representante legal deberá las notificaciones previstas previstas en los estatutos o normas que regulen la entidad que representa. Cuando la expropiación sea ordenada por una entidad territorial o un área metropolitana, no es requerido la expedición de una resolución o acuerdo.[2]

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.[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. 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 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 competente, en única instancia. En estas acciones no procederá la suspensión provisional del acto demandado. El Tribunal Administrativo deberá dictar sentencia definitiva dentro del término máximo de ocho (8) meses, contados desde la fecha de la presentación de la demanda. El proceso contencioso administrativo terminará su tramitación al término anterior, no se aplicarán demás términos.

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 suspensión de que trata el artículo siguiente.

Artículo 23. El proceso judicial de expropiación terminará el Tribunal Administrativo fallando el demandante en forma positiva o negativa en la cual quedará 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 sentido, se procederá a la realización del bien demandado y a la indemnización de perjuicios en los términos del artículo 450 del Código de Procedimiento Civil.

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

Artículo 24. El respectivo de inmediato mediante acto de un acto administrativo que ordenare la expropiación, suspendiendo automáticamente las suspensiones de la 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 jefes administrativos fueren expedidos por entidades del orden nacional pertenecientes al sector social administrativo, decidirá el Ministro del ramo respectivo. Si se trata de entidades del orden nacional pertenecientes a diferentes sectores administrativos, la decidirá la Junta del Consejo de Ministros. La solicitud de suspensión podrá interponerse ante las entidades que estén en la actuación administrativa en este con anterioridad a la admisión de la demanda de expropiación presentada ante el juez competente.

Si la solicitud de suspensión no fuere resuelta en el término máximo de un mes contado desde la fecha de su presentación, la actuación administrativa continuará con la oferta de compra de la entidad que primero la hubiere notificado. La solicitud de suspensión no podrá interponerse con posterioridad al término anterior.

Es potestativo de expropiaciones municipales cuando versaren sobre bienes que fueren de interés estrictamente municipal.

Artículo 25. La demanda de expropiación será presentada por el representante legal de la entidad expropiante mediante abogado titulado e inscrito ante el juez competente dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordenare la expropiación.

Podrá acumularse en una demanda pretensiones concretadas las expropiaciones de los distintos inmuebles que se requieran para la ejecución inmediata del proyecto o la obra de la entidad adquirente.

En el auto admisorio de la demanda, el juez deberá ordenar el registrar este que se refiere la anotación correspondiente en el folio de matrícula inmobiliaria. Consecuente el término al cual se refiere el inciso anterior así que no 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, previa consolidación del hecho.

El propietario podrá demandar a la entidad expropiante, el funcionario técnico o asimilado por los perjuicios que hubiere sufrido, en los términos de Código Contencioso Administrativo.

Artículo 26. La indemnización que deberá el juez competente al daño emergente y 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.[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 de mismo por los motivos que indique, fundado en otros avalúos practicados por personas idóneas y especializadas en la materia.[5]

El incumplimiento de obligaciones contraídas por parte del propietario sobre consecuencia de la tramitación de expropiación constituye fuerza mayor para dicho propietario y por consiguiente no podrá causar perjuicios definidos de dicho incumplimiento dentro de la indemnización que le fijará el juez al propietario.

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

[1] Inc. 3º Derogado ley 388/97 Art. 136
[2] Modificado ley 388/97 Art. 138
[3] Modificado ley 388/97 Art. 138

AUTOPISTAS URABÁ

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

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

Capítulo VIII. Expropiación por vía administrativa.

Artículo 67.- Motivos de utilidad pública. Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, nuevos, nominal o las reglas establecidas por la presente Ley, la respectiva autoridad administrativa competente envidente que existan especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), d), e), h) y j), h), i), j) y m) del artículo 58 de la presente Ley.

Igualmente se considera que existen motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa cuando se presenta el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en subasta judicial de los terrenos e inmuebles objeto del procedimiento previsto en el Capítulo III de la presente Ley.

Artículo 68.- Condiciones de urgencia. Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la máxima autoridad competente, según la determina el correspondiente municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta intransferible competencia general para todos los eventos.

Artículo 69.- 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 referirán exclusivamente a:

1. Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles según los criterios establecidos en el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.
3. Las consecuencias graves para la comunidad que se pueden inferir por la excesiva dilación en las actividades de ejecución de un programa, proyecto o obra.
4. La prioridad otorgada a las actividades que requieran la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

Artículo 70.- 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 legitimará dicha determinación para establecerla, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya expropiación se 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 71.- 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 establezca los efectos previstos en el artículo 61 de la presente Ley. Igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio indemnizatorio. Las cuotas podrán contemplar el pago de contado o el pago entre un cuarenta (40%) y un sesenta por ciento (60%) del valor al momento de la adquisición voluntaria o el valor restante en cinco (5) contados anuales sucesivos e iguales, con un interés anual igual al vigente bancario vigente al momento de la adquisición voluntaria.

Parágrafo 1°.- El pago del precio indemnizatorio es posible realizar en dinero efectivo o TES, valores, derechos de construcción y desarrollo, de participación en el proyecto o permuta. En todo caso el pago se hará después 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 la vía de la enajenación voluntaria.

Artículo 72.- Decisión de la expropiación. Cuando hubiere lugar determinado que el procedimiento bajo el carácter de expropiación por vía administrativa, y transcurrido treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el artículo 69 de la presente Ley, en que se hizo llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente disponda mediante acto formal 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 indicación que se dará al inmueble expropiado de acuerdo con los motivos de utilidad pública o de interés social que se hayan tenido en cuenta y las condiciones de urgencia que se hayan decretado.
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 inscriba la transferencia del derecho de dominio en su libro de la entidad que haya dispuesto la expropiación.
5. La orden de notificación a los titulares de derecho del dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa.

Artículo 73.- 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 interponerse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo a partir de la notificación. El recurso deberá ser decidido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su interposición, y si transcurrido este tiempo no se ha tomado decisión alguna, se entenderá que el recurso ha sido decidido favorablemente.

Artículo 74.- Efectos de la decisión de expropiación por vía administrativa. Una vez ejecutoriada la decisión por vía administrativa, por los valores formulados el recurso de reposición dentro del término legal o por haber sido decidido el recurso interpuesto en forma negativa, la entidad producirá los siguientes efectos:

1. El derecho de propiedad u otros derechos reales se transferirán de las personas titulares de inmuebles entidades 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 a nombre 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 3 de este artículo.
2. La entidad que ha dispuesto la expropiación podrá a disposición inmediata del particular expropiado, según sea el caso, el valor del correspondiente al porcentaje del precio indemnizatorio que se pague de contado y los documentos de deber correspondientes a los cinco (5) contados sucesivos anuales en adelante. Si el particular no retira 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, mencionándose que ha quedado formalmente hecho el pago.
3. Excluyendo el registro de la decisión, la entidad pública podrá exigir la entrega material del bien inmueble expropiado, sin necesidad de observación jurisdiccional, para lo cual podrá acudir al auxilio de las autoridades de policía si es necesario.
4. En caso de que los valores y documentos de deber no se pongan a disposición del propietario o no se consignen dentro de los términos señalados en el numeral 2 de este artículo, la decisión de expropiación por vía administrativa no producirá efecto alguno y la entidad deberá surtir nuevamente el procedimiento expropiatorio.
5. La entidad que haya adquirido el bien en virtud de la expropiación por vía administrativa, adquiere la obligación de utilizarlo para los fines de utilidad pública o interés social que hayan sido invocados, en un término máximo de tres (3) años contados a partir de la fecha de inscripción de la decisión correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Para este efecto, la parte que ante la cálculo de propiedad del bien expropiado podrá acudir al Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble, la verificación del cumplimiento de dicha obligación, mediante proceso abreviado que se tramita exclusivamente a la práctica de las pruebas que deberán solicitarse exclusivamente en la demanda, durante un término no superior a un mes transcurrido el cual se pronunciará sentencia respectiva.

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 la titularidad del bien expropiado. En la misma sentencia se determinará el valor y los documentos de deber que la persona que fuere la expropiada deberá reintegrar a la entidad pública respectiva, siendo necesario para los efectos del registro de la sentencia que se acredite mediante certificación jurídica que se ha efectuado el reintegro ordenado.

Artículo 75.- Proceso contencioso administrativo. Contra la decisión de expropiación por vía administrativa procede acción especial contencioso-administrativa con el fin de obtener su nulidad y el restablecimiento del derecho reclamado, o para controvertir el precio indemnizatorio reconocido, lo cual deberá interponerse dentro de los cuatro meses siguientes a la ejecutoria de la respectiva decisión.

El proceso a que da lugar dicha acción se tramitará bajo las siguientes reglas particulares:

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

2. Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber depositado los valores y documentos de deber puestos a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valer o que se solicita practicar.
3. No podrá solicitarse la suspensión provisional del acto que dispone la expropiación por vía administrativa.
4. Notificada la demanda a la entidad autora de la decisión de expropiación por vía administrativa y vencido 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 deberá de plano, salvo que excepcionalmente estime necesaria practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no ha apelado podrá presentar sus alegaciones, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre al despacho para pronunciar sentencia.
6. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política, en el presente no podrán contenerse razones motivadas de utilidad pública o de interés social, pero sí lo relativo al precio indemnizatorio.[1]
7. Cuando la sentencia revoque la decisión del Tribunal Administrativo y declare nulidad y el correspondiente restablecimiento del derecho, disponda lo siguiente:

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

b. La práctica, antes del cumplimiento de la sentencia, por el Tribunal Administrativo ante el cual se haya surtido la primera instancia, de una diligencia de inspección con intervención de las partes, a fin de determinar mediante auto de liquidación y ejecución la sentencia que pronunciará la respectiva Sala de Decisión contra el cual sólo procederá el recurso de reposición, si el bien ha sido o no utilizado y si lo ha sido parcialmente y, según el caso, el valor de la indemnización debida. En el mismo auto se precisará el valores y documentos de deber compensar la indemnización determinada y en que proporción, si hay lugar a reintegro de parte de ellos a la administración, o si sólo de pago un monto 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 lo determinado que se haya tomado en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia, para el caso en que la administración haya utilizado o sólo haya utilizado parcialmente el inmueble expropiado.

Cuando haya lugar al reintegro de valores o documentos de deber, para efectuar el registro se deberá acreditar certificación jurídica 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 debe pagar adicionalmente la administración, en que haya lugar a reintegro alguno de los valores y documentos de deber recibidos o al registro de la sentencia de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, cuando la administración haya utilizado completamente el bien expropiado.

8. Si la sentencia decide, conforme a la demanda, sobre el precio indemnizatorio reconocido por la administración, determina si hay lugar a una revisión del valor correspondiente o a una modificación en 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 eventual modalidad de pago.

Artículo 76.- Aplicación del procedimiento a otros casos de expropiación por vía administrativa. El trámite para la ejecución de la expropiación por vía administrativa previsto en este Capítulo se aplicará a los demás casos en que las leyes lo 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, 63, 67, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el Artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

Capítulo Primero.- Disposiciones generales.

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

1. Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa.
2. Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria.
3. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial.
4. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa.
5. Determinación del efecto de plusvalía.
6. Determinación del monto de la compensación en instrumentos de conservación.
7. Pago de la compensación en plusvalía por transferencia de unidades de precio 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 bien se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actúan libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan a bien.

Artículo 3°. La determinación del valor comercial de los inmuebles la hará, 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 registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración.

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

Artículo 5°. Para efectos de la aplicación del inciso segundo del numeral 2° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, cuando el avalúo catastral vigente sea resultado de una decisión 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 subzona geoeconómica homogénea se entenderá 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. Grupo Morfológicos Homogéneos.
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 año de del reparto equitativo de cargas y beneficios y para la distribución 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 y construcción, usos e índices derivados de su forma urbana original.

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

Artículo 7°. Los municipios o distritos que antes de adoptar el Plan de Ordenamiento Territorial de que trata la Ley 388 de 1997 no tuvieren reglamentación en cuanto de suelo, el potencial de edificación será el predominante en la zona geoeconómica homogénea en la zona homogénea física prevista en el artículo 6° del presente decreto, al 24 de julio de 1997.

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 estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz constituida en el municipio o distrito donde se encuentre ubicado objeto de la valoración.

Artículo 9°. Las entidades por lonja de propiedad raíz interesadas en que les avaluadores que tiene afiliados realicen los avalúos a los que se refiere el presente decreto, establecerán un sistema de registro y de acreditación de los avaluadores.

El registro que llevará cada lonja de raíz será anual, deberá tener un seguimiento que incluirá, entre otros, los mecanismos de selección de los avaluadores, los derechos y deberes de ellos, el sistema de reporte de las actividades de avalúo, el registro de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y prohibiciones de los avaluadores, los requisitos de control y el régimen sancionatorio.

Artículo 10. La entidad ante la cual se le solicite el avalúo y la persona que lo elaboró, serán solidariamente responsables por el mismo realizado de conformidad con el de la ley.

[1] Numeral derogado tácitamente por el Acto Legislativo 01 de 1999, según lo expresado por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-059 de 2000.

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 controversia de los avalúos

Artículo 18. La entidad o persona solicitante podrá solicitar la elaboración de avalúos a una de las siguientes entidades:

1. Las lonjas o ligas 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 inscritos 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 avaluadora, salvo cuando haya vencido el plazo legal para efectuar el avalúo contratado.

Artículo 19. 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 anexando a la solicitud anexando los siguientes documentos:

1. Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.
2. Copia de la cédula catastral, siempre que la haya.
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 de inmueble objeto de avalúo objeto de avalúo.
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 de avalúos previstos en el artículo 27 de la Ley 9ª de 1989, deberá indicarse el lapso de tiempo durante el cual se impedirá la utilización total o parcial del inmueble como consecuencia de la afectación.

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

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

Artículo 14. Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este decreto, así como los lonjas y los avaluadores no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la establecida en la reglamentación urbanística que posea o haya elaborado el inmueble objeto del avalúo en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar constancia de los inconvenientes que observe, o cuando las características del inmueble objeto de avalúo, deberá informar por escrito 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 la ponga en conocimiento.

La impugnación puede interponerse directamente o por apoderado de la entidad.

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 nuevamente lo elabore o presente una, o más aclaraciones o ampliaciones.

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, adicionarlo o confirmarlo.

Artículo 17. Corresponde a la entidad y a quien que realizó 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 decidida la revisión y la impugnación a solicitar la impugnación, la entidad que decidió la revisión envió el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de su recibo en el cual se resolvió la revisión.

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

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

Artículo 18. En cuanto no sea incompatible con lo previsto en este decreto, se aplicarán para la revisión e impugnación lo previsto en los artículos 51 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 el día en que se decidió la revisión o impugnación.

Capítulo Cuarto. Criterios 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 independientemente el valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras al suelo en 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 avalúo.
2. La destinación económica del inmueble.
3. Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre los áreas privadas, teniendo en cuenta los elementos generadores 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 uno de ellos.
5. Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, los avalúos para efectuar el inmueble objeto del avalúo y la construcción de la ejecución de obra de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el valor de de las obras se determinará en forma independiente y no estimada 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 interrupción temporal o definitiva de la generación de ingresos provenientes del desarrollo de su actividad, deberá considerarse adicionalmente el daño del inmueble, la compensación por los lucros que se dejaron 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 en términos de mercado, el método utilizado será el de reposición como nuevo, para no se descontará la depreciación acumulada, también deberá efectuarse el valor por el costo de conservación o reparación, igualmente, se adoptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiendo por tal el producido al mismo bien, utilizando los materiales y tecnologías con los cuales se construyó, pero sobre la base de considerar las características que se le han introducido.
8. La clasificación socioeconómica 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 área, dimensión, 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 ubicación de vías principales, secundarias y accesibilidad de servicios públicos domiciliarios, así como la infraestructura vial y servicios de transporte.
6. En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aptas.
7. La especialización socioeconómica del inmueble.

B. Para las construcciones:

1. El área de construcciones adicionales, actividades legalmente.
2. Las características de inmuebles: elementos de su estructura y materiales.
3. Las obras adicionales y 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 como lo cual fue determinado.
8. Para bienes sometidos a propiedad horizontal: las características de las áreas comunes.
9. Para los apartes:
1. La ubicación.
2. La densidad del cultivo.
3. La vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo.
4. El estado fitosanitario.
5. La productividad del cultivo, basándose en 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 establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante resolución que deberá expedirse dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la publicación de este decreto, la cual deberá publicarse en el Diario Oficial.

Artículo 24. Para calcular el 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 establecidos en este decreto y en la resolución que se expida de conformidad con el artículo anterior.

Artículo 25. Para la aplicación 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: el comparativo de parámetros y criterios mencionados anteriormente o, si el caso lo amerita varios de ellos, el método de comparación o de mercado, el de renta o capital basado por ingreso, el de costo de reposición o de realidad. La determinación de los métodos y metodologías para la utilización de ellos, está material de la resolución de que trata el artículo 23 anteriormente dicho.

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

Artículo 26. Cuando las condiciones del inmueble objeto del avalúo permitan la aplicación de una 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 61 y 63 de la Ley 9ª de 1989 y del artículo 95 de la Ley 388 de 1997, se tendrá en cuenta la ubicación del inmueble, incluyendo tanto el terreno como la construcción si hay lugar.

Artículo 28. Cuando para efectos de los programas de vivienda previstos que adelanten las entidades autorizadas, se requiere del avalúo del terreno y de multiples construcciones, podrá acudirse a métodos masivos de avaluación, zonas homogéneas y tablas de avalúos comerciales o, a los avalúos previstos en el Decreto 2658 de 1988.

Artículo 29. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones y su lonja informarán mensualmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico antes tener el 30 de enero, 30 de abril, el 30 de julio y 30 de octubre de cada año, acerca del precio y comercialización del valor de los inmuebles que hayan avaluado en ejecución del presente decreto. Esta información se realizará a través 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 tendrá 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, deben 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 en los casos a que tiene referencia el artículo 37 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 principio de participación territorial que adopta este 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 efectos de mencionado anterior 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 tiene referencia el presente artículo, serán ajustados a valor presente a la fecha de adopción del plan o del instrumento que lo desarrolle.

Artículo 32. La determinación del valor comercial la deberá determinar el efecto plusvalía a que se refieren los artículos 75, 76, 77 y 87 de la Ley 388 de 1997, siempre 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 cumpla. Dado en Santa Fé de Bogotá, D. C., a 24 de julio de 1998.

Resolución IGAC 124 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.

Capítulo I. Definiciones

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

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

Parágrafo. - Es evidente por esto remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posee el bien. Para inmuebles cuya sistema constructivo sea muro de carga, la vida útil es de 70 años, y para los que tengan estructura en concreto, metálica o combinación estructural, de más del orden de 100 años.

Artículo 3º. Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precio de hoy, un bien homogéneo 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 formula:

Vc = (Ct – D) + Vt

Ct = Costo

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

Parágrafo. - Depreciación. Es la pérdida de la vida útil que se determina económicamente de cada elemento del inmueble por el tiempo de uso, bien sea que se deba evaluar la vida remanente del bien.

Existen varios métodos para evaluar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de los inmuebles adheridos al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear métodos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un método que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, de como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones matemáticas del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Establecidas).

Artículo 4º. Método residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de restar el monto total de las ventas de un proyecto de urbanización, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendido, deval terreno objeto de avalúo.

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

Parágrafo. - Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de ensayo y error, bajo el cual el valor de un inmueble susceptible de ser vendido a diferentes compradores es el que resulta de determinar, dentro de las posibilidades legales y físicas, el aprovechamiento más rentable, o sea el compatible de las normatividades urbanísticas mencionadas anteriormente, sea el que resulta de combinar, dentro de esas posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

Artículo 5º. Clasificación del suelo. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son claras y exigentes establecidas en el Capítulo III 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 con el cual el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículo 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).

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. Revisar toda documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.

2. Definir y obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien. Es recomendable especialmente cartografía de la zona e 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 y distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el avaluador deberá verificar la consistencia de esta con la reglamentación urbanística vigente.

4. Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser atendido por una persona con los mismos conocimientos técnicos y profesionales de la persona que hizo de realizar y firmar el avalúo.

5. Siempre que sea necesario se verificarán las mediciones y el levantamiento de los planos objeto de la valuación. En caso de utilizarse elementos consistentes en los planos las medidas y cuidos en que se presente la información. Y nuevo se deberán grandes inconsistencias con las medidas de referencia al entregarlo sobre los montos.

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. En cuanto al avalúo de los lotes es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien, excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías.

Artículo 9º.- Identificación física del predio. Una correcta identificación física del predio objeto requiere tenerse en cuenta las siguientes aspectos:

1. Localización, dimensión, área y ubicación del bien. En las entidades Territoriales con Municipios nomenclaturas es necesario hacer referencia a ellas como un elemento de claridad de la identificación.

2. Los linderos y colindancias del predio. Para un mejor localización e identificación de los linderos y colindancias el número catastral de gran ayuda, con lo cual, si en el información suministrada por la entidad peticionaria no está incluido, el perito lo debe conseguir.

3. Topografía. Caracterización y descripción de las condiciones fisiográficas del bien. Es indispensable en este aspecto detectar limitaciones físicas del predio tales como bruscas, zonas de enchancamiento, inundación permanente o periódica del bien.

4. Servicio 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 volumen y temporalidad de la prestación del servicio. En caso que la zona o el predio cuenta 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. Se 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 tendencia de las construcciones dedicadas a la vivienda en las zonas urbanas.

El tamaño y la forma del predio. Cuando la norma de uso define tamaño mínimo para adelantar construcciones es indispensable comparar dichos parámetros legales con el del predio para determinar el predio.

Es necesario tener en cuenta que no siempre el mayor tamaño del predio, el correcto unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia de uso en la zonas consolidadas por la norma urbanística.

En cuanto a la forma, sin pretender que existe una forma óptima, lo que tenga el predio puede influir en la determinación del precio unitario, por ejemplo predios con fondos 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 comparlo con el reglamento establecido 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 constancia de el situación en el avalúo.

Artículo 10º.- Identificación legal. En el aspecto legal se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que pesen sobre los inmuebles y para lo cual es necesario verificar que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre inscrita las afectación, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 31 de la Ley 9a. de 1989, así como a los plazos de validez de la afectación. En caso de no estar inscrita la afectación, se considera inexistente para efectos del avalúo.

Cuando el bien objeto de avalúo tiene 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 construcciones ajenas y continuas sobre el bien deberán tenerse en cuenta en el avalúo y dejar constancia de esta situación.

Parágrafo.- Es necesario que el perito evidencie el exige pago de la servidumbre para ser descontada del valor final o por el contrario manifestar el hecho.

Artículo 11º.- Consulta a expertos avaluadores e encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que existe así un apoyo al proceso valuatorio, bien no son en el los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe considerarse que el entrevistado no conoce tanto en su aspecto legal vía como positivos. El sector Inmueble legales, debe tenerse mención de ellas para que el encuestado lo 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 inmediatos, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos establecidos de la posible normatividad urbanística y los desarrollos del predio.

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

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

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

Cuando el predio cuenta con características diferentes dentro de él, 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 encontrado, deberá manifestarlo claro que el encuestado pueda explicar las posibles razones de la diferencia.

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

Las cotizaciones obtenidas por encuesta no se pueden incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no pueden incluirse a promotores con los valores inventariados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las remisiones periódicas como a las llamadas internas de información.

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

Capítulo II. Aplicación de los Métodos

Artículo 12º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención expresa del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de cualquier otra que permita 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 calcular de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

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

En los casos en que los predios, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha tomado datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Artículo 13º.- De los avalúos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de determinados sectores, estos deben ser verificados, confirmados y ajustados antes de ser utilizados en los avalúos estadísticos. Se recomienda que la encuesta sólo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de venta productos de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

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

Cuando el coeficiente de variación sea inferior a mas [-] o a menos (-) 7.5%, la media aritmética calculada adoptar como el más 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 aritmética y por el contrario es necesario reiniciar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad de valor medio encontrado.

En caso que el perito tenga conocimiento 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 subestimar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y no deben incluir en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

Artículo 14.- Cuando se trate de avaluar un lote cuya forma es irregular respecto de los otros investigados, este valor debe ser justificado como el bien objeto de valoración, utilizando formulas o métodos estadísticos, 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 15º.- 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 valuadas los volúmenes 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 restar la depreciación.

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

Parágrafo 2.- Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, teniendo en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.

Artículo 16º.- Método financiero residual. En desarrollo de este método financiero se debe tener en cuenta:

Para el cálculo de rentas totales, se debe analizar el tipo de proyecto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se vuelta del sobre el predio, para lo cual se debe referenciar los efectos de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como los correspondientes de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que esta tenga.

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

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

La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su edificabilidad, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre el predio se planeó, teniendo en cuenta las condiciones de renta fija presentes en el momento del cálculo, 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 edificado, por tanto, el valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción.

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

Artículo 17º.- Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se calculará la siguiente formula:

$$V.T = \frac{V.U.Urb - C.U.}{1+g}$$

En donde:

V.U Promedio área m2

V.U Valor del terreno urbanizado

g Ganancia por la acción de urbanizar

C.U Costos de urbanismo

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

Parágrafo 1.- Por porcentaje de área cuál es el valor del resultado de dividir el área total de participación, por el área total de cada predio expresados en metros a plan parcial, al tenor de lo establecido en el Decreto 2181 de 2006.

Parágrafo 2.- Es necesario tener en cuenta que los costos de urbanismo guardan relación con el tipo de proyecto que la norma determine.

Artículo 18º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es necesario realizar la investigación de los contratos que regulen la posibilidad de generar rentas o ingresos, tales como los de arrendamiento, para bienes comparables y deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

1. Que dichos contratos tengan menos cinco (5) años de suscritos.
2. Que el canon de arrendamiento no sobrepase los bienes legales.
3. Que los montos relacionados con el pago de servicios públicos y las cuotas de administración, no se incluyan en el canon correspondiente para la estimación del inmueble.
4. Los arrendamientos a comparar deben referirse a inmuebles que tengan renta de acuerdo con la norma de uso del terreno o de las construcciones.
5. Las rentas a tener en cuenta para el cálculo del valor comercial de la propiedad deben estar asociadas exclusivamente 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 proveder de la relación existente entre el valor de renta y el valor comercial de las propiedades similares al inmueble objeto de avalúo, en función del uso o usos actuantes en el predio y de la apariencia comparable.

Artículo 19º.- El método de capitalización de ingresos para aplicarlo a cultivos debe estimar a ingresos netos del cálculo de flujo de caja, conocer a valor presente. Debe mejorarse, teniendo cantidad respecto a la inversión e costo de instalación y los costos de mantenimiento del cultivo de su etapa improductiva, tomándose que si arrendamiento.

Capítulo III. Procedimientos Específicos

Artículo 20º.- Avalúos de bienes inmuebles al régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente parcelas bienes privados que reglamento en bien, teniendo en cuenta los derechos proporcionales de los coeficientes de copropiedad.

En los bienes 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 de bienes comunes, así tal hacer escrituras como área privada.
2. La conformidad de los bienes existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal.
3. Cuando el bien se refiere a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbres, o no refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que sin embargo influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.
4. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así actos sean de uso exclusivo.

Artículo 21º.- 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 o combinación se asemeja, ya sean o oficinas, locales o viviendas independientes, como apartamentos y demás, si 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.E. - A.C.

En donde:

V. T. Valor Total de la propiedad

A.P. Area Privada

A.T.E. Area Total Construida

A.C. Areas Comunes

V.U.P. Valor Unitario Privado

Si los garajes o parqueaderos tienen servidumbre, los precios no pueden asimilarse 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 todo 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 requiera realizar avalúos individuales para que la autoridad competente establezca si una vivienda o grupo de viviendas tienen el carácter de vivienda de Interés Social debe adoptarse el siguiente procedimiento:

1. Para el avalúo de la construcción: El perito podrá seleccionar una muestra considerada como base el área no construida del terreno urbanizado o rural, que incluya calificaciones de construcciones internas, medias y externas, con una extensión espacial representativa y donde se incorporen predios con grandes áreas de construcción.

Del las fichas catastrales de los predios seleccionados deberá realizar un recorrido y una comparación de las calificaciones. Dentro del recorrido deberá complementar la muestra evitando aquellas viviendas que tengan las mejores características constructivas y procederá a verificarlas con el mismo formulario que se emplea para las otras. En todos casos es indispensable que se tome como mínimo la información del nombre del propietario, ocupante o poseedor, dirección y número predial, con la cual podrá verificar en la oficina de catastro su incorporación.

Una vez se verifiquen las calificaciones de las construcciones procederá a realizar el avalúo comercial de los predios de la muestra. Para que la muestra tenga significancia estadística esta debe tener un mínimo de 15 datos, pero el número de puntos de investigación deberá 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 terreno 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 los avalúos individuales de cada predio por el valor encontrado en la ecuación, con el fin de contrastar los resultados obtenidos. Finalmente se tipifican los predios de acuerdo al terreno o urbanización.

Cuando el avalúo a zona se tenga formación secretal en la cual aparezcan se deberá revisar 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 (por ser las encontradas algunas en el municipio) si bien también menos de cinco (5) años. En caso de que las zonas tengan un antigüedad superior se tendrán en cuenta, pero se requiere que en el proceso se realice la actualización de las variables y en consecuencia se ajusten las zonas.

Procedimiento para estimar los valores de los avalúos previstos en el numeral 2º del artículo 2º del Decreto 543 de 1998 en aplicación de la Ley 1001 de 2005, es el siguiente:

De deben investigar todos de terreno en los suelos no rurales construcciones.

Es cada zona se deberá realizar investigaciones por un número de mínimo tres, número que debe ampliarse en función del área de terreno, número de predios, o otras características que den indicación que tres (3) son insuficientes. Si la muestra adicional presenta una dispersión mayor al 7.0%, es necesario ampliar y efectuar la investigación indagando nuevos puntos de muestra. Si la dispersión continúa, es conveniente subdividir y generar dos o más zonas geoeconómicas.

Cuando en el proceso de tramitación se haya empleado los planos aeofotografía en el Decreto 2157 de 1995, la digitación de los avalúos del terreno debe tomarse con el área reportada en el respectivo plano.

Artículo 24º.- 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. Tomarlo como base dicho valor y sobre el rendimiento financiero, con la tasa de interés bancaria corriente certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia existente en el momento de la afectación, estimar su incremento por el número de meses que dure la afectación.
3. Si al cabo de cualquiera de los plazos fijos (independientemente que la zona afectada al predio sea) dicho valor mensual multiplicado por el número de meses que dure la afectación, pueda formarse como el valor de compensación durante el tiempo de afectación. Para los efectos de determinar tomarse las valores de amortizaciones de bienes comparables que existan en el entorno.
4. Si la estimación de dicho valor se hace a "bolsillo", independiente que se use o adquiera o no el predio, el valor de la compensación está definido de la siguiente manera: Su cálculo de suelos contenido que haya el bien se al momento de aplicarse la afectación legalmente y con base en dicho valor se calcula el rendimiento financiero tomando la tasa de interés bancaria marco fija que corresponda al IPC del periodo que estuvo afectado, siempre y cuando el bien sigo en cabeza del propietario. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Para estimar el monto de la compensación de los bienes o mejoras que se deben respetar por una invasión temporal o daño (ver numeral 8º del artículo 2º, decreto 1420 de 1998) se deberán tener en cuenta:

- Los deterioros que afectan tributarios.
- El balance contable que da cuenta la Cámara de Comercio.

En caso de que la empresa no esté obligada a presentar balance de los activos, deberá contar la utilidad neta del negocio en 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.

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

Si en el plan de ordenamiento o decreto que configuren actuaciones urbanísticas generadoras de plusvalía en la zona y en ella existan predios cuyo uso es clase otros públicos, es necesario tener en cuenta la salvedad de en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2º de la Ley 9a. de 1989, en lo que se refiere a las zonas.

Artículo 25º.- Determinación del valor del suelo de bienes inmuebles de interés cultural. Para efecto de la dispuesto en el inciso 1º del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998, la determinación del valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble declarado por el ministerio encargado de conservación histórica y arquitectónica, se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Determinar el valor total de inmueble aplicando el método de comparación o de mercado, 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 el depreciación.

Parágrafo.- Hecho el cálculo anterior, no deberá dar aplicación a lo establecido en los literales c) y d) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998 y el parágrafo 2 del artículo 3 del Decreto 1337 de 2002 o normas que los adicione, modifique o sustituya.

Artículo 26.- Valoración de predios en áreas de renovación urbana. La valoración de predios en áreas de renovación urbana que no cuentan con plan parcial o la norma específica para su desarrollo, se hará con base en los usos reales, normas urbanísticas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial se deberá aplicar el método de renta y/o de mercado únicamente.

Artículo 27.- Valoración de predios inclusión 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 utilizarse el método de mercado y/o renta. En consecuencia con lo previsto en el inciso 3 del artículo 29 del Decreto 1181 de 2000, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de suelo rural, es decir, así conserve usos agroindustriales, agrícolas, pecuarios, silvicultura o en general la capacidad productiva del suelo.

Capítulo IV. Cálculo del efecto Plusvalía

Artículo 28º.- Cálculo del efecto plusvalía generado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano. Para establecer el efecto se deberá tener en cuenta lo siguiente procedimiento:

1. El precio comercial de los terrenos en este uso de las zonas o subzonas beneficiadas con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, se determinará tomando 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 aprueba el plan parcial o las normas especificas de las zonas beneficiadas, mediante los cuales se asignan usos, intensidades y condiciones se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las zonas o subzonas correspondientes el precio por m2 de terreno con características jurídicas de condición, 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 (P.).
3. El mayor valor generado por m2, se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P.) 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 subzonas beneficiadas.
4. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Parágrafo 1.- Si no se tiene 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 la previsto en el parágrafo 3 del artículo 6 de 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 posea características similares a las que se evaluaron en la acción urbanística, especialmente en cuanto al uso y realizar la investigación de mercado en ella, para establecer el avalúo de precio que adquirió 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 establecidas para efectos catastrales de ubicación según la dispuesto en el parágrafo 3 del artículo 6 del Decreto 1420 de 1998.

Artículo 29º.- Cálculo del efecto plusvalía resultante del mayor aprovechamiento del suelo. Cuando se asigna un mayor aprovechamiento del suelo, la determinación del precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes y después de la acción urbanística generadora de la plusvalía, se hará con el método (técnica) residual y/o de mercado.

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

Parágrafo.- Cuando en el plan de ordenamiento territorial se determine el pago de suelo total directamente a suelo urbano se deberá emplear el mismo método planteado en el artículo 30 de la presente Resolución.

Capítulo V Otras Disposiciones

Artículo 30º.- Avalúo de áreas de sección. Cuando sea necesario avaluar las áreas de sección, 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 del avalúo se encuentre en bruto.

Artículo 31º.- Avalúos en las zonas rurales. Los métodos enunciados anteriormente también se aplican en la zona rural pero es necesario tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas rurales:

- Clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud.
- Fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ellas, en forma permanente o ocasional.
- 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 refiere a cosechas es necesario determinar claramente si este es de carácter comercial cultivado 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 32º.- Además de los aspectos plantteados a nivel general de los métodos, en los avalúos de bienes en las zonas rurales deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

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

En la zona rural deberán consultarse los estudios de suelos para conocer las condiciones agrológicas, que facilitan o impiden los cultivos, el respaldo debe consistir el número de muestras anuales.

En cuanto al agua deben tomarse en cuenta los requisitos técnicos del cultivo y las características de las obtenciones que se tienen disponibilidad de tenerla, tales como cercanía de riego y drenaje y la disponibilidad efectiva de agua. Adicionalmente, deben anotarse las condiciones de enchamiento o inundación a que están sujetos los bienes.

Artículo 33º.- En los bienes de tipo rural cuando se utilicen las encuestas debe confirmar si el valor asignado por el encuestado incluye las mejoras, tales como cultivos, construcciones y anexos o si por el contrario solo se refiere al suelo o terreno, y en caso que no relacionadas 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 tener en cuenta el valor presente de la producción futura, descontando los costos de mantenimiento y explotación del mismo. (Flujo de caja neta).

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

Parágrafo 2.- Si el buen apoyo de avalúo incluye construcciones, es necesario en las encuestas determinar el valor total por los consultados también las incluyen.

Artículo 34º.- Para los cultivos se debe investigar en el municipio o región con las gramíneas específicas los aspectos propios de ellos, tales como la producción, el ciclo vegetativo, las variedades y densidades óptimas de siembra. Siempre deberá contarse con una estimación del área efectivamente sembrada.

Artículo 35º.- Para el avalúo de la maquinaria se debe tener en cuenta la marca, la capacidad, la edad, el estado de conservación, y debe determinar su funcionamiento. El método aplicado será de depreciación y/o depreciación lineal. (Ver capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas).

Parágrafo.- Es necesario advertir que en el campo existe una gran cantidad de maquinaria que por razón de haber superado su vida técnica o por obsolescencia funcional, no deberá avaluarse pero que tiene un valor de uso y se consecuencia tiene un precio. En el caso no podía estimarse por medios del valor de salvamento.

Capítulo VI. De la Controversia de los Avalúos.

Artículo 36º.- Revisión de los avalúos. La revisión de los avalúos que realice directamente el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, deberá contar con el visto del Jefe de la División de Avalúos o quien haga sus veces y del perito que haya intervenido en la realización del mismo.

Artículo 37º.- Impugnación. La decisión de la impugnación en todos los casos deberá a cargo del Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi".

Artículo 38º.- Para resolver la impugnación, el Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" deberá tener en cuenta si la argumentación presentada como sustento de oficio al criterio de valuación del inmueble con el cual se realizó el avalúo, o si se refiere a la aplicación o desarrollo del método valuacional.

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, verificará los errores cometidos y, si hay lugar a ello, dispondrá la conducente 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 comisionar a un funcionario del Instituto Geográfico Agustín Codazzi para que realice la práctica de los avalúos que de requerirlo para resolver la impugnación.

Capítulo VII. De las Fórmulas Estadísticas

Artículo 39º.- Las fórmulas 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. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática:

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

En donde:

X = media aritmética

Σ = signo que indica suma

Xi = valores de cada resultado

N = valores obtenidos en la muestra

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 y el resultado dividido por el número de datos adquiridos, N. Esta definición se formaliza con la siguiente expresión:

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

En donde:

X = media aritmética

AUTOPISTAS URABÁ

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

público, a quien haga sus veces, procederá a solicitar dicha tarea 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 procediendo una inspección técnica para determinar su coincidencia. Si la información de los títulos registrados coincide en un lote con la de sus bases de datos, procederá a expedir la certificación de cabida y linderos.

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

El término para atender y expedir la certificación de cabida y linderos no debe ser (2) meses improrrogables contados a partir de la aceptación de la solicitud, cuando la información de los títulos registrados coincide plenamente con la de su predio. Si no coincide y es necesario 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 aceptación de la solicitud.

Una vez se expida la certificación de cabida y de linderos, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente debe remitirla a la oficina 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 del caso. La anotación en el registro deberá realizarse dentro de los 10 días calendario a partir del recibo de la certificación.

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

PARÁGRAFO 1o. La Entidad adquirente, o quien haga sus veces, asumirá los costos que demande la atención del término aquí establecido, de conformidad con las tarifas fijadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o autoridad catastral correspondiente.

PARÁGRAFO 2o. El retardo injustificado en el presente trámite de actualización de cabida y linderos o su inexistencia en el registro, es causal de sanción disciplinaria, que es posible imponer de oficio o por queja del interesado, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda corresponder a funcionarios.

ARTÍCULO 27. 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 inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, se podrá otorgar un permiso de intervención voluntaria del inmueble objeto de esta norma o expropiación. El permiso será inscrito en una red de datos.

Con base en el acuerdo de intervención voluntaria, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte.

La entidad, sin perjuicio de la demanda de terrenos sobre el inmueble los cuales se sustrae de manera alguna 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 voluntaria del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que lo dispuso, la entidad transmitirá mediante a la respectiva solicitud de predios, la petición 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 personeros municipales quien deberá garantizar la protección de los Derechos Humanos, dentro de un término perentorio de cinco (5) días, de la diligencia, se levantará un acta y en ella no procederá oposición alguna.

ARTÍCULO 28. ENTREGA ANTICIPADA FORZOSA EN JUDICIAL. <Artículo modificado por el artículo 9 de la ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles destinados a utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio 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 hubieren sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o demandas registradas, para efectos de ordenar la entrega anticipada, no serán oponibles estas limitaciones. En tal caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso verbal.

Los numerales 4 y 11 del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, se relacionan con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, en tanto exige que el juez de conocimiento de la posesión y ejecutoriedad de la sentencia de conformidad con las previsiones que se disponen en la presente ley.

ARTÍCULO 29. ENTREGA ANTICIPADA DE INMUEBLES EN PROCESO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO, SALDOS Y BAJO ADMINISTRACIÓN DE CIAS. Los bienes inmuebles necesarios para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte que se encuentren bajo la administración de CISA o quien haga sus veces, en proceso de extinción de dominio, en proceso de clarificación a inmuebles baldíos, podrán ser expropiados o adquiridos, según los procedentes, 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 extinga como resultado del proceso o se en proceso de clarificación se entregará en valor pleno, 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 procedibilidad para los procesos de expropiación, tendientes a adquisición de predios para obras de infraestructura de transporte.

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

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

ARTÍCULO 32. CESIÓN VOLUNTARIA A TÍTULO GRATUITO DE FRANJAS DE TERRENO. <Texto del artículo corregido por el artículo 2 del Decreto 3049 de 2013> Los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura podrán ceder de manera voluntaria y a título gratuito en favor de esta entidad, las franjas de acompañamiento que requiera la línea que medie oferta formal de compra. La cesión a que se refiere este artículo requerirá gastos de notariado y registro.

ARTÍCULO 33. ADQUISICIÓN DE ÁREAS REMANENTES NO DESARROLLABLE. 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 o las necesarias para dicha ejecución, en aquellos casos en que se evidencie que tales áreas no son desarrollables para ningún tipo de actividad por no cumplir con los parámetros legales, esquemas o planes básicos de ordenamiento territorial o por tratarse de zonas críticas o de riesgo ambiental o social.

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

Para este efecto, el ente catastral 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 catastral, el informe del valor pagado por metro cuadrado, hectárea o fanegada del inmueble adquirido.

La entidad catastral podrá decidir si se avalúa catastral debe ser actualizado y el tratamiento 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 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 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. <Texto del artículo corregido por el artículo 3 del Decreto 3049 de 2013> Los inmuebles 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 respectiva 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 establecimientos legalmente constituidos.

El avalúo que definan estas entidades o peritos es satisfactorio tanto para vendedor 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 cesión a la entidad responsable del proyecto de infraestructura de transporte.

ARTÍCULO 37. <Artículo modificado por el artículo 6 de la Ley 1682 de 2013. 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 las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble o establecer y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que corresponda en daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los sentimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

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

Artículo DÓNDE DINAMENTE adquirido. En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será consignado de forma previa tendiendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización establecida al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.

El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda.

Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del adelanto 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 en adelante de nuevas solicitudes.

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo establecido por la Ley 1537 de 2010.

ARTÍCULO 38. Durante la etapa de construcción de los proyectos de infraestructura de transporte y con el fin de facilitar la ejecución e hacer uso a través de los jefes de las entidades de dicho orden y las entidades territoriales, o hacer de los Gobernadores y Alcaldes, según la infraestructura a su cargo, tomar medidas para imponer sanciones, mediante acto administrativo.

El Ministerio de Transporte impondrá esas sanciones en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los departamentos, cuando se afecten predios que se encuentren ubicados en uso de suelo. Asimismo, el Gobernador del departamento impondrá sanciones en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los municipios cuando se afecten predios que se encuentren ubicados en uso de suelo municipal.

En los proyectos a cargo de la Nación, esta podrá imponer sanciones conforme al Territorio Nacional.

Para efectos de lo previsto en este artículo, se deberá agotar una etapa de negociación directa en un plazo máximo de treinta (30) días calendario. En caso de no llegarse a acuerdo se procederá a la imposición de sanciones 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. Las disposiciones en este artículo serán aplicables a la gestión predial necesaria para la ejecución de proyectos de infraestructura de servicios públicos, en relación con la establecida en la Ley 56 de 1981.

Decreto 737 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 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 o interés social, sean necesarios para proyectos de infraestructura de transporte con o sin antecedente legislativo.

Artículo 2º. Competencia. La entidad pública que haya destinado, pretenda adquirir o haya adquirido inmuebles para proyectos de infraestructura de transporte es la competente para 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 las leyes guardan en base de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los deudores inscritos 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 podrá invocarse cuando la entidad pública adquirente, durante el proceso de adquisición predial o el término del trámite, no haya podido consolidar el derecho real de dominio a su favor por cualquier circunstancia que le haya 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 pleno del predio para los proyectos de infraestructura de transporte.

En ejercicio de la facultad jurídica del bien, el saneamiento automático constituye un complemento del título adquisitivo cuando se adquiere la totalidad o parte del predio.

Artículo 4º. Oportunidad. Con el propósito de asegurar la oportunidad, la entidad pública que pretende adelantar el saneamiento automático deberá ante la Oficina de Registro Público correspondiente para que inscriba en la columna 06 CITRIOS del folio de matrícula inmobiliaria del predio, la intención del Estado de adquirir en adelante con fines, dicho saneamiento.

Adicionalmente, la entidad pública adquirente, 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 mandato de la ley, las personas que consideren tener un derecho sobre el inmueble podrán solicitar administrativa o judicialmente su reconocimiento pecuniario.

Artículo 5º. Estudio Previo para el Saneamiento Automático. Para el saneamiento automático la entidad interesada debe efectuar un estudio 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 de títulos del predio por tramitar, 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 Avalúo y tradición actualizado.
3. Avalúo practicado con fundamento en la normatividad vigente para la adquisición de inmuebles requeridos para desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte.
4. Levantamiento topográfico.

Artículo 6º. Declaratoria de Saneamiento por Ministerio de Ley. El saneamiento automático respecto de inmuebles utilizados o por utilizar por la entidad pública en proyectos de infraestructura de transporte, que carezcan de folio tratándose de derechos y de identidad registral, se declarará mediante acto administrativo motivado en el que se expresarán las razones de utilidad pública o interés social que fundamentan la declaratoria. Dicho acto será título suficiente para la apertura de folio de matrícula inmobiliaria por la Oficina de Registro correspondiente y servirá como medio de 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 establecido en la Ley 160 de 1994 y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.

Artículo 7º. Acto de Saneamiento de Bienes con Identidad Registral. En el acto administrativo o en la escritura pública en que se invoque el saneamiento automático se expondrá, cuando ello corresponda, la operación o la depuración parcial de las limitaciones, las afectaciones, los gravámenes o las medidas cautelares que aparezcan vigentes en el folio de matrícula del predio.

Parágrafo. Teniendo en cuenta lo que de acuerdo con el artículo 1º del presente Decreto, el saneamiento automático constituye un complemento del título adquisitivo, el Registrador, cuando la requiera, por una porción de terreno segregada de otra 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 identidad en la tradición.

Artículo 8º. Actualización Catastral. La autoridad catastral deberá actualizar la información catastral en sus bases de datos a partir de la nueva fecha predial si el predio carece de identidad catastral, en un término máximo de dos (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

público, o quien haga sus veces, procederá a solicitar dicha información ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente completará la información suministrada en los formatos registrados con la que deben incorporarse en sus bases de datos, disponiendo y practicando una liquidación técnica para determinar su consistencia. Si la información de los formatos registrados coincide en un todo con la de sus bases de datos, procederá a expedir la certificación de catastro sin trámites.

Si la información de catastro no coincide con la de los formatos registrados, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente convocará a los titulares de derechos de dominio y demás interesados. Únicamente a los titulares de un medio de comunicación nacional, para buscar un acuerdo o partir de una propuesta que sirva como base para la entrega al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o quien haga sus veces, si se llega a un acuerdo, se expedirá la certificación de catastro sin trámites; en caso contrario, se agotarán las reuniones pertinentes a que haya lugar por parte de los titulares de derecho de dominio.

El término para convocar y agotar la certificación de catastro no deberá ser de más de (2) meses improrrogables contados a partir de la recepción de la solicitud, cuando la información de los formatos 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 agotar el trámite será de hasta (4) meses, que se contarán desde la recepción de la solicitud.

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

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) establecerá el procedimiento para determinar el término de vigencia de estas, no inferior a seis (6) meses, contados a partir de la expedición de la respectiva certificación.

PARÁGRAFO 1o. La Entidad adquirente, o quien haga sus veces, asumirá los costos que demande la elaboración del informe 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 término especificado en el presente artículo de actualización de cabida y linderos o su inscripción en el registro en caso de cancelación de catastro, que se pueda imponer de oficio o por quien de terminado, sin perjuicio de la responsabilidad en que deba corresponder a funcionario.

ARTÍCULO 27. PERMISO DE INTERVENCIÓN VOLUNTARIA. <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 dueño inscrito en el folio de matrícula o su apoderado registrado o los herederos determinados del bien, podrá pactarse un permiso de intervención voluntaria de adquisición o expropiación. El permiso será intransferible una vez se pacte.

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

La entidad, del proyecto de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no sufrirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el cobro de 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 voluntaria del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que la dispone, la entidad interesada enviará 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 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 esta no procederá oposición alguna.

ARTÍCULO 28. ENTREGA ANTICIPADA POR ORDEN JUDICIAL. <Artículo modificado por el artículo 9 de la Ley 1742 de 2014>. El nuevo texto es el siguiente: Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio e improrrogable de diez (10) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que la modifique o sustituya.

Si los bienes tuvieren este objeto de embargo, gravamen hipotecario o demandas legítimas, para efectos de ordenar la entrega anticipada, no serán aplicables estas limitaciones. En todo caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial.

Los numerales 4 y 10 del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien e inscripción de la demanda del inmueble, deberán ajustarse a lo establecido en esta ley y aplicarse para los procesos en curso, de conformidad con las predicadas que se disponen en la presente ley.

ARTÍCULO 29. ENTREGA ANTICIPADA EN EL PROCESO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO, BALDÍOS Y BAJO ADMINISTRACIÓN DE CDA. Los bienes inmuebles necesarios para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte, que se encuentren bajo la administración de CDA o quien haga sus veces, en proceso de extinción de dominio, en procesos de clarificación o recuperación 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 derecho sobre el bien inmueble no se entrega como resultado de procesos y en el proceso de clarificación no establezcan en dicho predio, el valor del depósito se le entregará al propietario del inmueble.

ARTÍCULO 30. Pagado el valor del inmueble objeto de expropiación de conformidad con el avalúo, no procederá la procedibilidad para los procesos de clarificación, saneamiento o adquisición de predios para obras de infraestructura de transporte.

ARTÍCULO 31. EJECUTORIEDAD DEL ACTO EXPROPIATORIO. El acto administrativo por medio del cual la entidad decreta la expropiación administrativa del inmueble o ordena el inicio de las diligencias para la expropiación judicial, sirve de aplicación inmediata y goza de fuerza ejecutiva y ejecutoria.

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

ARTÍCULO 32. CESIÓN VOLUNTARIA A TÍTULO GRATUITO DE FRANJAS DE TERRENO. <Título del artículo corregido por el artículo 1 del Decreto 1018 de 2012>. Los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura podrán ceder de manera voluntaria y a título gratuito en favor de una adquirente las porciones de su propiedad sin que previamente tengan que mediar orden judicial de entrega. La cesión a que se refiere este artículo no generará pago de indemnización y regalías.

ARTÍCULO 33. ADQUISICIÓN DE ÁREAS REMANENTES NO OBJETO DEL LIMITE. 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 o las necesarias para obras complementarias, en aquellos casos en que se establezca que tales áreas no son desarrollables para ningún tipo de actividad por no cumplir con los parámetros legales, esquemas o planes básicos de ordenamiento territorial o por estarse en zonas de riesgo o de riesgo ambiental o social.

ARTÍCULO 34. AVALÚOS COMERCIALES. Cuando se suscite demanda de los inmuebles requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura de transporte superior en un 50% al valor del avalúo catastral, el avalúo comercial podrá ser utilizado comunmente para acreditar el avaluo catastral de los inmuebles que fueren desenfrenados como consecuencia del proceso de enajenación voluntaria o expropiación judicial o administrativa.

Para este efecto, el avalúo deberá ser una vez perfeccionado el proceso de adquisición predial a favor del Estado, procederá a remitir el siguiente informe a quien haga sus veces y a la autoridad tributaria: el informe del valor pagado por metro cuadrado, hectárea o hectárea del inmueble adquirido.

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

ARTÍCULO 35. PREDIOS ADQUIRIDOS PARA COMPENSACIÓN AMBIENTAL. Los predios que las Entidades Estatales deben adquirir en cumplimiento de obligaciones ambientales establecidas en las cuencas hidrográficas para compensarlas, 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 establecida por el ambiente.

La propiedad y administración de dichos bienes deberá ser revisada 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 1 del Decreto 2149 de 2017>. 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 respectiva deberá contratar un avalúo con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que cumpla sus funciones o con terceros privados inscritos en las lonjas de propiedad raíz o sociedades legalmente constituidas.

El avalúo que dichas entidades o personas adelantaren 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 entida la entidad responsable del proyecto de infraestructura de transporte.

ARTÍCULO 37. <Artículo modificado por el artículo 9 de la Ley 1742 de 2014>. El nuevo texto es el siguiente: El proceso de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria, una vez que el valor asignado establecido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), sea aceptado desconocido o por parte del propietario inscrito en forma o sucesoriamente, de conformidad con las normas, métodos, procedimientos, criterios y procedimientos que sean dados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la valorización que comprenda el daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos netos del inmueble al momento de la expropiación a tasa por un término de seis (6) meses.

En reconocimiento del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.

PARÁGRAFO 1o. (INCIDENTE DE AVALÚO). En caso de no lograrse acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será concepto de forma previa tendiendo en cuenta el avalúo catastral y la información calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.

El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda.

Con el fin de evitar la expropiación de remanentes en los proyectos de infraestructura a través de la figura del sobrante 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 autorizar los trámites de subdivisión catastral en cuanto a la obtención de predios nuevos solicitados.

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

ARTÍCULO 38. Durante la etapa de construcción de los proyectos de infraestructura de transporte y con el fin de facilitar su ejecución la Nación a través de los jefes de los proyectos de dicho orden y las entidades territoriales, a través de los Gobernadores y Alcaldes, según la infraestructura a su cargo, deberá facilitar para disponer conveniencia, mediante acto administrativo.

El Ministerio de Transporte impondrá las servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los departamentos, cuando se afecten predios que se encuentren situados en más de un departamento. Asimismo, el Gobernador del departamento impondrá servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los municipios cuando se afecten predios que se encuentren situados 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 lograrse acuerdo se procederá a la imposición de servidumbre por vía administrativa. El Gobierno Nacional expedirá la reglamentación correspondiente con el fin de entre los términos en que se deberán surtir estas etapas.

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

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

Decreto 737 de 10 de abril de 2014 Por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública 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 o interés social, sean necesarios para proyectos de infraestructura de transporte con o sin sobrecargas especial.

Artículo 2º. Competencia. La entidad pública que haya destinado, pretenda adquirir o haya adquirido inmuebles para proyectos de infraestructura de transporte es la competente para invocar el saneamiento automático.

Artículo 3º. Concepto y Procedencia. La adquisición de inmuebles para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte por motivos de utilidad pública o interés social consagrados en las leyes vigentes en favor de la entidad pública del saneamiento automático de manera más relativa a su ejecución y realización, mediante los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa sustentadas dirijan contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria. Diferentes a la entidad pública adquirente.

En la medida, de conformidad con los artículos 21 y 23 de la Ley 1682 de 2013, el saneamiento automático podrá invocarse cuando la entidad pública adquirente, durante el proceso de adquisición predial o al término del mismo, no haya podido consolidar el derecho real de dominio a su favor por actos dolosos/culposos que le hayan impedido hacerlo, como por ejemplo, la transferencia irregular del dominio por el vendedor, la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del predio para los proyectos de infraestructura de transporte.

En posición de la misma jurídica del bien, el saneamiento automático constituye un complemento del título adquirente cuando se adquiere la titularidad a partir del predio.

Artículo 4º. Especialidad. Con el propósito de asegurar la oponibilidad, la entidad pública que pretenda adelantar el saneamiento automático efectuará a la Oficina de Registro Público competente para que inscriba en la anotación 01 07/05/05 del folio de matrícula inmobiliaria derivada, la resolución 1 Orden de adelantar el respectivo con este, dicho saneamiento.

Adicionalmente, la entidad pública consultará de manera directa a quienes pueden derechos sobre el personal 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.

En posición del saneamiento automático ordenado por motivos de la ley, las personas que ostentaren tener un derecho sobre el inmueble podrán ante la entidad administrativa o judicialmente su reclamo o pretensión pecuniaria.

Artículo 5º. Estudio Previo para el Saneamiento Automático. Para el saneamiento automático es necesario contar con el estudio del predio. Para tal efecto, además de dar cumplimiento a lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, contendrá, entre otros, algunos de los siguientes documentos:

1. Un estudio de títulos del predio por carácter, que deberá incluir la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones, medidas cautelares o cualquier otra circunstancia que afecte o impida el ejercicio pleno del derecho de propiedad.
2. Certificado de libertad y tradición actualizado.
3. Avalúo practicado con fundamento en la comercialidad vigente para la adquisición de inmuebles requeridos para desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte.
4. Levantamiento topográfico.

Artículo 6º. Oportunidad de Saneamiento por Ministerio de la Ley. El saneamiento automático respecto de inmuebles utilizados por vía por la entidad pública en proyectos de infraestructura de transporte, que carezcan de título traslaticio de dominio y de tradición registral, se declarará mediante acto administrativo motivado en el que se expresen 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 establecido en la Ley 160 de 1994 y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.

Artículo 7º. Acto de Convocatoria de Bienes con Identidad Registral. En el acto administrativo en la entidad pública en caso de iniciar el saneamiento automático no disponible, cuando sea conveniente, la convocatoria a la diversión parcial de los limitantes, las afectaciones, los gravámenes o las medidas cautelares que consten 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 adquirente, el Registrador, cuando no requiera una especialidad de interés originado de por de mayor cuantía, dispondrá la apertura de un nuevo folio de matrícula en anotaciones nuevas anteriores escrita en, las personas, afectaciones y gravámenes y dejará constancia de la respectiva diferencia en el folio matriz.

Artículo 8º. Actualización Catastral. La autoridad catastral deberá actualizar la información existente en sus bases de datos o crear una nueva ficha predial o el predio catastral de identidad catastral, en un término no mayor de dos (2) meses.

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

AUTOPISTAS URABÁ

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

Si no menos tienen medida de embargo, secuestro o restricción, se precisa se remita a la autoridad que decretó tales medidas, y se acuerdan aquellos a condición resolutoria, si ésta es entregada al interesado o título de secuestro, que subsistirá hasta el día en que la condición resulte fallida, siempre que garantice su devolución en caso de que aquella se cumpla.

13. Cuando se hubiere efectuado entrega anticipada del bien y el superior revoque la sentencia que decretó la expropiación, ordenará que el inferior, si fuere posible, ponga de nuevo al demandado en posesión y tenencia de los bienes, y condenará al demandante a pagarle los perjuicios causados, incluido el valor de los frutos 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. Concluida el término de la liquidación se entregará al demandante el saldo que quedare en su favor.

La sentencia que declare la expropiación se apelará en el efecto suspensivo; la que la decrete, 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 no presenten una disminución que constituya 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 los lucros que se dejaron de percibir «hasta por 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 se conceden facultades extraordinarias. Título IV. Gestión y Adquisición Predial. Gestión Ambiental, Avances y Reforma de Servidores Públicos, de TIC y de la Industria del Petróleo, entre otras y Premios 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. 50 477 de 15 de enero de 2018**

ARTÍCULO 18. Debido como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación y mejora, quedarán autorizadas la expropiación administrativa o judicial de los bienes o 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 7 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para efectuarla 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 1968, 388 de 1997 y 1564 de 2012. En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.

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

PARÁGRAFO 3o. Deben 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 representantes, deberán velar a los procedimientos establecidos en la ley, respetando en todos los casos el derecho de contradicción.

ARTÍCULO 21. **SANEAMIENTOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA.** <Aparte inexequible>[1] **[INDECIPHER]** La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes generan en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y cabidas, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan originar contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, **dirigidas** 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 3ª de 1991, 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 derecho y será objeto de registro en el folio de matrícula correspondiente.

PARÁGRAFO 2o. La entidad pública que decida emplear el mecanismo de saneamiento automático deberá realizar, 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, o exista en curso proceso judicial de restitución, así como el ejercicio medidas de protección inscritas por la vía individual o colectiva a favor del propietario que no haya sido desarraigado, en virtud de lo previsto en el artículo 5 de la Ley 387 de 1997 y el Decreto número 2007 de 2001. En estos casos se entenderá que los propietarios acceden de la expropiación para enajenarlos voluntariamente.

En los casos en que sólo se encuentre solicitudes de restitución o inscripción en el Registro de Tierras Despojadas o Abandonadas procederá adelantar la expropiación y se pondrá a disposición del juez de conocimiento de estos procesos el valor de los predios en depósito judicial, para que una vez se inicie el proceso de restitución este pague el correspondiente decretado a órdenes del juez de restitución.

La indemnización 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 como una responsabilidad jurídica para la restitución que impondrá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas compensar a las víctimas con un predio de similares características, 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 entreguen en su equivalente judicial efectuado por la entidad propietaria con cargo al proyecto, en virtud del proceso de expropiación.

En caso de que exista en término el proceso de restitución, se iniciará el proceso de expropiación, para que suspendan los resultados del proceso de restitución para determinar a quién se entregará el valor del predio. En caso de que proceda la restitución, se valor consignado se transferirá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas para que compensa las víctimas cuyo bien se predicamente 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 sustituye las medidas de protección inscritas en el Registro único de Tierras Despojadas con fines particulares a favor de los poseedores, sin embargo, la opción se considerará consultada para los respectivos efectos en el ejercicio procesos de restitución que se adelanten en el futuro sobre el bien.

3. El objeto de la expropiación fuera la adquisición parcial de un inmueble determinado, sobre 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 adelantarse las medidas de protección inscritas. Adicionalmente, teniendo en cuenta que no quedan afectos a los proyectos, procederá la restitución, siempre que se den los elementos y requisitos exigidos en la Ley 1448 de 2011.

Con cargo al presupuesto necesario para la adquisición de predios inmuebles o a instituciones de bienes o con medidas de protección, procederá el saneamiento por motivos de utilidad pública.

No obstante lo anterior, la entidad ambiental de los predios se podrá solicitar la entidad responsable del proyecto de infraestructura antes el juez de conocimiento del proceso de expropiación. En múltiples casos «fijará de expropiación o el juez, conocimiento, durante la diligencia de entrega, deberá informar que se ha hecho la consignación del valor del predio a órdenes de pagado de restitución».

PARÁGRAFO 3o. En todo caso tengan saneamiento automático implicará el levantamiento de servidumbres de utilidad pública hasta a redes y activos, así como aquellas inscripciones directas consultadas que hayan sido previamente adquiridas para el establecimiento de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y actividades complementarias, Tecnologías de la Información y las Comunicaciones y la industria del Petróleo.

ARTÍCULO 22. **LIMITACIONES, AFECTACIONES, GRAVÁMENES AL DOMINIO, MEDIDAS CAUTELARES, IMPUESTOS, SERVICIOS PÚBLICOS Y CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN.** <Artículo modificado por el artículo 8 de la Ley 1682 de 2013. 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 el respectivo poseedor regular inscrito ante el registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del proyecto, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeude por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de tener procesos ejecutivos o arbitrales en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que la propiedad desdoblamiento 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 solicita la cancel la inscripción, la afectación, gravamen o medida cautelar, enfatizando 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 inscripción en el registro, el Registrador deberá dar aviso mediante oficio al titular correspondiente para que obtenga la escritura pública respectiva del inmueble.

Las medidas cautelares al dominio sólo procederán en aquellos casos en que se cumplan cabalmente los requisitos que establecen en la Ley 1563 de 2012, se podrán solicitar con la solicitud que realice la entidad estatal al Registrador de Instrumentos Públicos.

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

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

ARTÍCULO 23. **AVALUADORES Y METODOLOGÍA DE AVALÚO.** El avalúo comercial para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte será realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral competente o las personas naturales 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 o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares.

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

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

PARÁGRAFO. El avalúo ejecutado con los avalúos realizados es causal de mala conducta sancionable disciplinariamente, de pertuicio de las demás responsabilidades en que pueda incurrir el avaluador.

PARÁGRAFO 2o. <Parágrafo adicionado por el artículo 15 de la Ley 1682 de 2013. El nuevo texto es el siguiente:> En las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que adopte el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), se cumplirán de lo dispuesto en el presente artículo, los procedimientos indemnizatorios, compensación o reconocimiento alguno por daños nuevos o mejoras, derechos, prerrogativas, autorizaciones que hayan sido levantadas, hechas o concedidas en las fajas o zonas reservadas en los términos del artículo 4o de la Ley 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 o 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 solicitante o quien haga sus veces, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien realizó el avalúo comercial, para que reconsidere la valoración y/o precio presentado, a fin de corregirlo, enmendarlo 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 decidida la revisión y si hay lugar a formular la impugnación, quien haya decidido la revisión enviará el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión.

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

Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) le compete resolver las impugnaciones en todos los casos, para lo cual se faculta funcionalmente de oficio de su administrativa las instancias a 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 previsión de esta ley, se aplicarán para la revisión e impugnación de avalúos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo o demás normas que lo modifiquen, deroguen o sustituyan.

PARÁGRAFO 2o. <Parágrafo modificado por el artículo 9 de la Ley 1682 de 2013. 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 la decidió y notificada la revisión y/o impugnación de este. Una vez notificada la vista, el avalúo quedará en firme para efectos de la expropiación voluntaria.

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

PARÁGRAFO 4o. El retardo injustificado en la resolución de la revisión e impugnación de los avalúos, es causal de mala 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 10 de la Ley 1682 de 2013. El nuevo texto es el siguiente:> La oferta deberá ser notificada personalmente 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 especial calidad y profundo de vivir o representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su muerte de conformidad con las leyes vigentes.

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado, para su notificación de manera efectiva al propietario, poseedor inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, al 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 factibilidad técnica.
3. Identificación precisa del inmueble.
4. Valor económico de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 27 de la presente ley.
5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son, expropiación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.

De detallar regular los plazos, y la metodología para manifestar o usar que se manifestará a cada propietario o poseedor según el caso.

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

Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a transferirse la escritura en la oferta de negocio 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 ellos mismos.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurrido siete (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha logrado un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

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

PARÁGRAFO. La entidad adquirente procederá a expedir directamente la resolución 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 cuenta en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de adquisición o el respectivo poseedor regular inscrito, se encuentren reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo.

Una vez expedida la resolución de expropiación, la entidad adquirente solicitará la inscripción de la misma en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición/Libertad del Inmueble. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

Dentro la etapa de ejecutoriada de la vía gubernativa, la Entidad adquirente deberá acudir al procedimiento de expropiación judicial contemplado en el artículo 399 del Código General del Proceso o la norma que la modifique o sustituya, para la cual aplicará el saneamiento automático y el valor que arroje la expropiación se deposita a cargo del juzgado de conocimiento.

PARÁGRAFO 2o. Se deberá un plazo de veinte (30) días siguientes a la notificación de la oferta de compra, para realizar el pago correspondiente, vencido el plazo y no habiéndose realizado el mismo, los titulares de derechos reales podrán acudir al proceso ejecutivo y se cancelarán hipotecas de ahí.

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

* Aparte cabe * * declarado inexequible por la Corte Constitucional mediante sentencia C-750-15

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 II. De la expropiación 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.

La anticipación de adquisición o expropiación tiene el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos reales.

Artículo 10. Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública e 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 y el arquitectónico 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 hídricos;
f) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los campos de la salud, educación, cultura, recreación, deporte, arte 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 actuaciones inmuebles e intermedios del colapso;
i) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades a las cuales se refiere el artículo 11 de la presente ley, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta;
j) Ejecución de obras públicas;
k) Provisión de espacios públicos urbanos;
l) Programas de renovación urbana, preservación y dinamización de bienes de interés histórico;
m) Legalización de títulos en asentamientos de hecho o ilegales;
n) Reubicación de asentamientos humanos situados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inquilinatos;
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 reubicación de barrios.

Parágrafo. Para los efectos de la presente ley, entiéndese por línea subterránea la franja de terreno determinada por el concejo, el consejo metropolitano o la junta metropolitana, que rodea las ciudades y que se extiende por los sitios de acceso, donde coexistan los límites de hecho 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 asociadas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén representadas legalmente por sus propios expresidentes 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 como requisito previo que el uso para el cual se destinará el inmueble objeto de la adquisición o la expropiación se encuentra de conformidad con el uso del suelo fijado en el respectivo Plan.

En aquellos lugares donde no exista un Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado, corresponderá al alcalde o al intendente de San Andrés y Providencia certificar que la adquisición o expropiación se encuentra de conformidad con los previstos en 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 el avalúo tenga por objeto del solucionar los problemas urgentes de los asentamientos humanos de interés social.

Artículo 13. Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previa las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el acto por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El acto contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al acto se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este acto no será susceptible de recurso o acción contencioso administrativa.

El acto 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 quedarán fuera de comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, de parcelación, de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no acarrearán esos permisos serán sujetos de pleno derecho.

Artículo 14. El inmueble deberá estar libre de toda ocupación de hecho y de 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 actualizada.

Otorgada la escritura pública de compraventa, esta se inscribirá en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la que 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 adquirir el dominio se jurisdicta 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 es todo gravamen o anotación.

Artículo 15. El precio mínimo de adquisición será el fijado por el avalúo "Agustín Codazzi" o por la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el artículo 16 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 mínimas de pago del precio serán las previstas en el artículo 23.[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 irrevocable del pago del mismo. La obligación del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, independiente del valor del saldo por la vía ejecutiva.

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

El régimen aplicable por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente ley los constituye, para fines tributarios, renta gravable o 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 incapaces de celebrar negocios podrán enajenar directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial ni remate en pública subasta, siempre y cuando medie el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, en el caso de los menores y del personero municipal en el caso de los incapaces.

En el caso de los personas que se encuentren ante el juez, este autorizará la venta siempre que medie el consentimiento del abogado asistente de ellos y en su defecto, de cónyuge supérstite que hubiere optado por gananciales, y a falta de los anteriores, de la mayoría simple de los acreedores reconocidos dentro del proceso. El orden los herederos y legatarios reconocidos dentro de proceso sucesorio mayores 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 consignará el precio de venta en Certificados de Depósito a Término en el Banco Popular. El precio remanente o bien enajenado, cubre los efectos económicos.

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 descuente del precio de venta los valores necesarios para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantías certificadas por el fisco, y se los entregue. El notario los remitirá inmediatamente al fisco correspondiente, el cual los reciba a título de pago o de simple depósito si hubiere una reclamación pendiente.

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

Artículos 18 y 19. Derogados ley 388/97 Art.136.

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

1. Cuando rechace el término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa y se hace ampliado oportunamente, en que no hubiere celebrado dicho contrato. Si es por causa imputable a la entidad adquirente el propietario recuperará los beneficios de que trata el artículo 18 de la mencionada ley;
2. Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transferirla a la entidad adquirente el derecho de dominio antes mencionado;
3. Cuando el propietario notificado personalmente o por edicto del aviso de expropiación 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 dos (2) meses siguientes a la fecha del agotamiento de la etapa de adquisición directa por enajenación voluntaria directa, siempre en inmueble en cesar, no más contados. Si no fuere expedida dicha resolución, los inmuebles que se hubieren afectado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno, y su cancelación se realizará en la forma prevista por el inciso 2º del artículo 23 de la presente ley. El representante legal deberá las autorizaciones previas previstas en los estatutos o normas que regulen la entidad que representa. Cuando la expropiación sea ordenada por una entidad territorial o en área metropolitana, no se requerirá la aprobación 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 de vía gubernativa. Interpuesto el recurso de vía gubernativa el funcionario que lo resuelva el recurso oportunamente. Pasado dicho término no se podrá resolver el recurso interpuesto. El término de caducidad 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 contencioso administrativas de nulidad y de restablecimiento del derecho ante el Tribunal Administrativo competente, en única instancia. En estas acciones no procederá la suspensión provisional del acto demandado. El Tribunal Administrativo deberá dictar sentencia definitiva dentro del término máximo de seis (6) meses, contados desde la fecha de presentación de la demanda. El proceso contencioso administrativo terminará el transcurrido el término anterior no se hubiere dictado sentencia.

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

Artículo 23. Ejecutoriada la expropiación terminará si hubiere sentencia del Tribunal Administrativo favorable al demandante en fecha previa a la en la cual quedare en firme la sentencia del Juez Civil, salvo en ausencia de dicha sentencia con anterioridad al vencimiento del término establecido en el inciso anterior. En esta eventa, se procederá a la restitución del bien demandado y a la indemnización de perjuicios en los términos del artículo 429 del Código de Procedimiento Civil.

Esto extinguirá la transferencia del derecho de propiedad a favor de la entidad expropiante sin ni la sentencia del Tribunal Administrativo haya pronunciado a favor la cual quedare en firme la sentencia de juez civil. En este evento el tribunal fijará en cuenta la indemnización decretada por el juez civil para el efecto de la restitución del daño sufrido por el propietario.

Artículo 24. En respuesta de ahorro inmediato tendrán más de un acto administrativo que ordenen la expropiación, expedido por autoridades diferentes, en superioridad toda actuación administrativa, de oficio o a petición de parte, hacia que el jefe de la administración de mayor jerarquía entre las entidades expropiadoras decidirá sobre el particular. Frente los actos administrativos fueren expedidos por entidades del orden nacional pertenecientes al sistema 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 los jueces que adelantan dicha actuación administrativa sólo con anterioridad a la admisión de la demanda de expropiación presentada ante el juez competente.

El trámite de la solicitud de suspensión se hará resuelta en el término máximo de un mes contado desde la fecha de su presentación, la actuación administrativa continuará sin efecto de suspensión de la entidad expropiante la fecha notificada. La solicitud de suspensión no podrá reiterarse con posterioridad al término anterior.

En preferente las expropiaciones municipales cuando tengan en cuenta asuntos que fueren de interés exclusivamente municipal.

Artículo 25. La demanda de expropiación será presentada por el representante legal de la entidad expropiante mediante abogado titulado e inscrito ante el juez competente dentro de los diez (10) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordene la expropiación.

Podrán acumularse en una demanda pretensiones como todos los propietarios de los distintos inmuebles que se requieran para la integración inmediata de proyecto o la obra de la entidad solicitar.

En el acto admisorio de la demanda, el juez deberá ofrecer el registrado para que se efectúe la inscripción correspondiente en el folio de matrícula inmobiliaria. Transcurrido el término de cual se refiere el inciso anterior sin que se hubiere presentado la demanda, la resolución que ordenó la expropiación y las inscripciones que de 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 comprobación de hecho.

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

Artículo 26. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo administrativo especial que para el efecto elabore el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones.[4]

El juez competente no deberá decretar el avalúo administrativo especial que elabora el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, pudiendo apartarse del mismo por las razones que indique, tenidas en cuenta avalúos practicados por personas naturales y especializadas en la materia.[5]

El incumplimiento de obligaciones contraídas por parte del expropiante como consecuencia de la ejecución de expropiación constituye fuente para dicho expropiante y por consiguiente los podrán causar perjuicios del valor de dicho incumplimiento desde la indemnización que fije el juez al proceso.

---

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

[7] Inc. 3º Derogado ley 388/97 Art.136
[8] Modificado ley 388/97 Art.138
[9] Modificado ley 388/97 Art.138

AUTOPISTAS URABÁ

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

34	22,19	32,69	34,72	39,03	36,79	46,42	53,40	60,06	100,00
35	23,97	33,94	35,05	39,80	37,49	46,93	53,60	60,38	100,00
36	24,69	34,58	36,58	40,55	38,15	48,55	54,30	61,37	100,00
37	25,54	35,54	37,93	41,38	38,58	53,13	54,61	61,48	100,00
38	26,22	36,24	38,08	42,19	39,57	53,71	55,43	61,78	100,00
39	27,16	37,12	38,94	43,01	40,39	54,30	56,45	62,33	100,00
40	28,03	38,02	39,81	43,83	41,33	54,80	56,87	62,14	100,00
41	28,99	38,92	40,78	44,66	41,77	55,61	58,30	62,37	100,00
42	29,92	39,84	41,69	45,50	42,52	56,12	58,73	63,65	100,00
43	30,74	40,79	42,49	46,36	43,36	56,74	59,17	63,63	100,00
44	31,69	41,79	43,46	47,21	44,05	57,36	59,61	63,62	100,00
45	32,62	42,54	44,32	48,06	44,82	58,99	60,06	64,39	100,00
46	33,58	43,50	45,25	48,90	45,68	59,63	60,51	65,03	100,00
47	34,54	44,58	46,19	49,84	46,38	60,03	60,97	65,77	100,00
48	35,52	45,54	47,14	50,79	47,19	60,93	61,43	66,61	100,00
49	36,54	46,63	48,10	51,84	48,00	61,58	62,38	67,25	100,00
50	37,58	47,54	49,07	52,58	48,81	62,25	63,27	68,50	100,00
51	38,58	48,52	50,15	53,45	49,63	63,82	64,65	69,79	100,00
52	39,52	49,55	51,04	54,41	50,46	64,64	71,33	70,00	100,00
53	40,54	50,59	52,04	55,38	51,30	65,69	71,62	70,20	100,00
54	41,59	51,59	53,09	56,38	52,15	66,67	72,21	70,51	100,00
55	42,62	52,64	54,07	57,39	53,01	67,67	72,80	70,77	100,00
56	43,68	53,69	55,13	58,34	53,87	68,58	73,30	71,03	100,00
57	44,74	54,73	56,14	59,32	54,74	69,09	73,81	71,28	100,00
58	45,82	55,83	57,15	60,30	55,62	69,91	74,32	71,54	100,00
59	46,90	56,92	58,25	61,30	56,51	70,53	74,83	71,80	100,00
60	48,00	58,01	59,32	62,29	57,41	71,26	75,34	72,10	100,00

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

61	49,19	59,19	60,38	63,22	58,32	72,03	75,87	72,36	100,00
62	50,40	60,30	61,47	64,20	59,23	73,79	76,49	72,66	100,00
63	51,34	61,26	62,57	65,28	60,15	74,59	77,04	72,94	100,00
64	52,48	62,42	63,68	66,32	61,08	75,26	77,48	73,22	100,00
65	53,62	63,64	64,80	67,36	62,02	76,02	78,02	73,68	100,00
66	54,78	64,78	65,95	68,44	62,96	76,70	78,57	73,74	100,00
67	55,94	65,95	67,09	69,51	63,92	77,47	79,12	74,04	100,00
68	57,12	67,12	68,23	70,59	64,88	78,26	79,63	74,37	100,00
69	58,35	68,34	69,35	71,64	65,85	79,15	80,21	74,64	100,00
70	59,55	69,51	70,52	72,79	66,83	79,95	80,83	74,90	100,00
71	60,79	70,71	71,70	73,88	67,82	80,75	81,37	75,16	100,00
72	61,92	71,93	72,89	74,97	68,81	81,64	81,93	75,42	100,00
73	63,14	73,16	74,28	76,13	69,81	82,38	82,53	75,68	100,00
74	64,38	74,38	75,28	77,37	70,81	83,21	83,17	75,94	100,00
75	65,62	75,63	76,49	78,41	71,86	84,04	83,71	76,47	100,00
76	66,88	76,88	77,71	79,67	72,87	84,88	84,30	76,73	100,00
77	68,14	78,18	78,89	80,93	73,91	85,72	84,88	77,00	100,00
78	69,42	79,43	79,93	81,93	74,93	86,57	85,56	77,53	100,00
79	70,73	80,71	81,44	82,98	76,01	87,43	86,11	78,74	100,00
80	72,03	82,00	82,71	84,38	77,07	88,28	86,79	79,00	100,00
81	73,36	83,34	83,98	85,48	78,14	89,17	87,38	79,58	100,00
82	74,63	84,52	85,26	86,67	79,21	90,05	87,97	80,79	100,00
83	75,94	85,99	86,59	87,99	80,30	90,93	88,63	81,00	100,00
84	77,46	87,26	87,85	89,12	81,34	91,83	89,23	81,38	100,00
85	78,82	88,62	89,18	90,35	82,48	92,72	89,87	81,79	100,00
86	79,90	89,98	90,48	91,60	83,68	93,63	90,51	82,34	100,00
87	81,24	91,35	91,92	92,85	84,77	94,54	91,14	82,88	100,00
88	82,72	92,73	93,19	94,12	86,08	95,46	91,81	83,73	100,00
89	84,10	94,11	94,51	95,39	88,23	96,38	92,47	84,85	100,00
90	85,50	95,50	95,87	96,67	89,72	97,31	93,13	86,40	100,00

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

91	86,40	96,40	97,23	97,96	91,27	94,25	93,79	88,75	100,00
92	90,32	98,32	98,81	99,28	95,48	97,20	94,48	91,10	100,00
93	92,74	98,74	99,09	99,57	94,57	97,95	95,14	92,45	100,00
94	94,38	99,38	99,62	99,88	97,77	98,11	95,82	93,01	100,00
95	95,92	99,92	99,91	99,92	98,89	98,47	96,50	93,17	100,00
96	96,98	99,98	99,99	99,98	99,15	98,84	97,19	93,83	100,00
97	97,94	99,94	99,98	99,91	99,33	99,02	97,89	98,89	100,00
98	97,99	97,99	97,99	97,99	97,96	99,04	98,59	99,28	100,00
99	98,59	98,59	98,54	99,03	98,78	99,09	99,29	99,60	100,00
100	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 puede solicitar la elaboración del avalúo a una de las siguientes entidades:

1. Las lonjas o ligas de propiedad raíz con domicilio en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados el(los) inmueble(s) 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 sobre cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo correspondiente.

Artículo 13. La solicitud de elaboración de los avalúos de que trata el presente Decreto debe ser presentada por la entidad interesada en forma escrita, firmada por el representante legal o su delegado, siguiendo adicionalmente, 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 a un mes de 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 motivo del 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. Se entiende por reglamentación urbanística vigente aquella expedida por autoridad competente y debidamente publicada en la gaceta que para el efecto designe 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 adquisición total o parcial del inmueble como consecuencia de la afectación.

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

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

Artículo 14. Las entidades encargadas de elaborar los avalúos objeto de este decreto, así como las lonjas y los avaluadores son únicos responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la no existencia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar constancia de los inconvenientes que obstaculicen o cuando las inconsistencias impidan el normal desarrollo del avalúo, debiendo informar por escrito de la 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 haya entregado.

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

Artículo 16. Se entiende por revisión el derecho por el cual la entidad solicitante, fundada en consideraciones técnicas, solicita que un profesional avalúe 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.

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

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

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

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

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

Artículo 19. Los 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 obtenido independiente del valor del suelo, de las edificaciones y las mejoras y bienes si caso, y las consideraciones que dieron a la 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 proporcionales de los coeficientes de copropiedad.
4. Para los inmuebles que presenten diferentes características físicas de forma, calidad de construcciones, en el avalúo se deberá 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 y que requieran de la ejecución de obra de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el valor de dichas obras se determinará en forma independiente y se adicionará al valor asignado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial.
6. Para los efectos del avalúo de los bienes a 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 frustración temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes de desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente de la(s) área(s) del inmueble, la compensación por los lucros que no 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 en el mercado de inmuebles, el método utilizado será el de reposición como nuevo, pero no se considerará la depreciación acumulada, también deberá abstraerse el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reconstrucción, entendiendo por tal el producido en el mercado, utilizando los materiales y tecnología con los costos de construcción, para dicho inmueble en cuanto las adecuaciones que se le han introducido.
8. La subdivisión económica del bien.

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

A. Para el terreno:

1. Aspectos físicos: tales como área, dimensión, 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 sistema de transporte.
6. En zonas rurales, además de las anteriores características deben tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aptas.
7. La subdivisión económica del inmueble.
8. Para las construcciones:
1. El área de construcciones existentes autorizadas legalmente.
2. Los elementos constructivos predominantes en la estructura y acabados.
3. Las obras adicionales o complementarias existentes.
4. La vida de los materiales.
5. El estado de conservación física.
6. La vida útil económica y técnica remanente.
7. La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido.
8. Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas privadas.
C. Para los cultivos:
1. La variedad.
2. La densidad del cultivo.
3. La vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo.
4. El estado fitosanitario.
5. La productividad del cultivo, atendiendo a las condiciones climáticas donde se encuentra 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 establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante resolución que deberá expedir dentro de los veinte (20) 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 5 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 requieran con fundamento en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, se deberá utilizar uno de los siguientes métodos observando los parámetros y criterios mencionados anteriormente, y, en caso de emplear varios de ellos, el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición o, el residual. La determinación de los métodos 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 consulte a avalúo y avalúos tanto en los aspectos conceptuales como en las implicaciones que pueda tener su aplicación. Dichos avalúos y avalúos serán evaluados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o, el ente o entidades en ello o expresa por resolución de carácter general.

Artículo 26. Cuando las condiciones de inmueble objeto del avalúo permitan la aplicación de uno o más de los métodos enumerados en el artículo anterior, el avaluador debe realizar las adecuaciones correspondientes y sustentar el valor que se determina.

Capítulo Quinto. Disposiciones finales

Artículo 27. Cuando se trate de avalúos para adquirir o un inmueble o grupo de inmuebles tanto o no el cambio de vivienda de nuevo, tal es para adelantar 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 totalidad del inmueble, incluyendo tanto 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 múltiples viviendas nuevas, podrá acudirse a métodos masivos de avaluación, zonas homogéneas y tablas de avalúos generadas a partir de avalúos previstos en el Decreto 2060 de 1992.

Artículo 29. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones y las lonjas informarán semestralmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico acerca tanto el 30 de enero, 30 de abril, el 30 de julio y 30 de octubre de cada año, acerca del precio y comportamiento del mercado de inmuebles que hayan evaluado en aplicación del presente decreto. Esta información se deberá alimentar el sistema de información urbana 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 de avalúo cuenta con obras de urbanización o construcción adelantadas en el lleno de los requisitos legales, estas serán tenidas en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

La disposición en este artículo no es aplicable a los casos a que hace referencia el artículo 37 del presente decreto.

Artículo 31. Para el cálculo del efecto plusvalía previsto en los artículos 73, 76, 77 y 83 de la Ley 388 de 1997, de planes 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 la de alla inmediatamente anterior a la adopción del ordenamiento que corresponda en cada caso.

Parágrafo. Las valores comerciales a que hace referencia el presente artículo, serán aplicables a partir de la fecha de adopción del plan o del ordenamiento que le corresponda.

Artículo 32. La determinación del valor comercial tendente a determinar el efecto plusvalía a que se refieren los artículos 73, 76, 77 y 83 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 cumplase. Dado en Santa Fe de Bogotá, D. C., a 24 de julio de 1998.

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

Capítulo I. Definiciones

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

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas e ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas e ingresos que se pueden 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 productos futuros o rentas generadas en la vida útil 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 el inmueble tenga al tiempo. Para inmuebles cuya sistema constructivo sea nuevo en su tipo, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura monolítica, 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 sumar el costo total de la construcción a precios de hoy, al bien comparable al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. El valor así obtenido es la cifra adicional al valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

Vc = (Ct – D) + Vt

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 no debe evaluar la vida remanente completa.

Existen varios sistemas para calcular la depreciación, siendo el más conocido el Ross, el cual se aplicará en el caso de las mejoras anexadas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear tablas de Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las siguientes resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII Cuadros Promedios Depreciación).

Artículo 4º. Método de renta residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para edificios, a partir de restar el valor de todo el resto de las rentas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de acuerdo con el mercado de bienes final resultante, en el momento objeto de avalúo.

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

Parágrafo.- Este método (Ver nota) está desarrollado bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble corresponde al de aquel destinado a alguna actividad que resulta de destinación, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o de la categoría de ser construido con técnicas o materiales adecuados, sea el que resulta de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de materiales 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 o categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer el valor del predio se encuentra dentro de cualquiera de estas, es como elemento a tener en cuenta en el momento que adopte el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 24 a 26 de la Ley 388 de 1997).

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 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 individuales para que la autoridad competente establezca el valor comercial de una vivienda o grupo de viviendas tenen el carácter de vivienda de Interés Social deberá adoptarse el siguiente procedimiento:

1. Para el análisis de la vivienda: El perito podrá seleccionar una muestra teniendo como base el análisis catastral del barrio, urbanización o zona, que incluya calificaciones de construcciones menores, medias y máximas, así como aquellos espacios baldíos, lotes o terrenos en 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 recorrido deberá reconocer la muestra elaborada anteriormente que tengan las mismas características constructivas y proceder a utilizarla con el avalúo formulado que se aplicó para las otras. En aquellos casos en necesario que no tiene como mínimo la información del nombre del propietario, ocupante o poseedor, dirección y número predial, comercial pueda verificar en la oficina de catastro los investigaciones. Una vez se verifiquen las calificaciones de los establecimientos 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 aumentarlos en la medida que el universo a evaluar sea numeroso. Con esta muestra deberá procedere a realizar el cálculo de las ecuaciones (ver 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 incluidos en la muestra en aquellos en los límites de la muestra para predecir el valor encontrado en la ecuación, con el fin de comparar los resultados obtenidos. Finalmente se liquidan los avalúos de todo el barrio o urbanización.

Cuando el barrio o sector no tenga formación catastral en la cual apoyarse se deberá realizar y verificar cada uno de los predios objeto de avalúo.

2. Para el avalúo del terreno: Para la realización del avalúo del terreno se podrá tener como referencia las zonas homogéneas físicas que se encuentran vigentes en el municipio o distrito tener menos de dos (2) años. En caso de que las zonas amparen una antigüedad superior se tendrán en cuenta, para su mejoría que en el proceso de revisión de los variables y en consecuencia se ajustan las zonas.

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

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

En cada zona se deberá realizar investigación para un número de seis lotes, número que debe ajustarse en función del área de la zona, número de predios, o otras características que den indicación que tres (3) son insuficientes. Si la media aritmética presenta una dispersión mayor al 1.5%, es necesario seguir a realizar la investigación incluyendo nuevos puntos de muestra. Este departamento técnico, la zona física debe dividirse y generar otra o más zonas geoeconómicas.

Cuando en el programa de Subsidio se están ampliando los planes autorizados en el Decreto 2187 de 1998, la ejecución de los avalúos del terreno debe hacerse con el área requerida en el mejoramiento.

Artículo 27°.- Cálculo del valor de la compensación debido por la afectación a causa de una obra pública. La forma para calcular este valor será:

1. Determinar el valor comercial del bien antes de la afectación.
2. Determinar la tasa de daño social y activos financieros, corrientes de interés bancario 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 la esté utilizando el propietario) dicho valor mensual multiplicado por el número de meses que dure la afectación, podrá tomarse como el valor de compensación durante el tiempo de afectación. Para su estimación deberán tomarse los valores de arrendamientos de bienes comparables que existan en el sitio.
4. Si la estimación de dicho valor se hace a "poderado" independiente que se vaya a adquirir o no el predio, el valor de la compensación será calculado de la siguiente manera: En caso de el avalúo comercial que tenga el bien en el momento de aplicarse la afectación legalmente y con base en dicho valor se calcula el rendimiento financiero tomando la tasa de interés bancario menos la que corresponda al IPC del periodo que estará afectado, siempre y cuando el bien sea en calidad del propietario. (Ver Capítulo VII-De las Formulas Estadísticas).

Para calcular el monto de la compensación de los medios e ingresos que se dejan de percibir por una restricción temporal o definitiva (numeral 8° del artículo 31, decreto 1420 de 1998) se deberán tener en cuenta:

- Las declaraciones para efectos tributarios.
- Balance contable que se presente para la Cámara de Comercio.

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

Este cálculo debe mensual debe multiplicarse por los meses que se hayan totalizado componente de compensación.

Si en el plan de ordenamiento o decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas se asignan acciones generadoras de plusvalía en la zona y en ellas existen afectaciones en razón del planear costos obras públicas, es necesario tener en cuenta establecido en el artículo 73 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 27.- Determinación del valor del suelo de bienes inmuebles de interés vallenato. Para efecto de lo dispuesto en el inciso 1) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998, la determinación del valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble tratado por el valorista urbanístico de conservación histórico arquitectónico, se ajustará al siguiente procedimiento:

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

Parágrafo.- Hecho el cálculo anterior, se deberá dar aplicación a lo establecido en los literales c) y d) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998 y el parágrafo 2 del artículo 2 del Decreto 1337 de 2002 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

Artículo 28.- Valoración de predios en áreas de renovación urbana. La valoración de predios en áreas de renovación urbana que se ejecuten con plan parcial o la norma específica para su desarrollo, se hace con base en los nuevos usos urbanísticos vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial se deberá emplear el método de renta y/o de mercado únicamente.

Artículo 29.- 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 utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 3 del artículo 29 del Decreto 2181 de 2006, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de tierra rural, es decir, sus características agroeconómicas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.

Capítulo IV. Cálculo del efecto Plusvalía

Artículo 30°.- Cálculo del efecto plusvalía resultante de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano. Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:

1. El precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiadas 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 debe emplearse el método de mercado y/o de renta. (Este valor se denominará precio de referencia (P).
2. Una vez se ejecute el planteamiento de los 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 las correspondientes zonas o subzonas con equivalencia al precio por m2 de terrenos con características similares de calificación, uso, intensidad de uso y localización. Este valor se determinará teniendo en cuenta el método (técnica) residual y el método de comparación o de mercado. Este valor se denominará nuevo precio de referencia (P1).
3. El mayor valor generado por m2, se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P1) 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 subzonas beneficiadas.
4. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Artículo 31°.- Cálculo del efecto plusvalía resultante del cambio de uso. Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiadas, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de plusvalía, utilizando cualquiera de los métodos valuatorios previstos en la presente Resolución. Este valor se denominará precio de referencia (P).
2. Se determinará el nuevo precio comercial en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Para ello, se utilizará el método de comparación o mercado y/o técnica residual. Este precio se denominará nuevo precio de referencia (P1).
3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P1) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P).
4. El efecto total de la plusvalía, correspondiente a cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Parágrafo 1.- Si no existe norma anterior que determinen 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 la previsto en el parágrafo 3 del artículo 8 del Decreto 1788 de 2004.

Si existe norma, para a pesar de ello no presenta un uso más rentable, el avalúo de la zona en las condiciones anteriores de uso habrá de hacerse según la norma legal y no según la realidad de hecho.

Parágrafo 2.- Para el avalúo de referencia deberá tenerse dentro del municipio una zona que presente características similares a las que se establecen en la acción urbanística, especialmente en cuanto al uso y realizar la investigación de mercado en ellas, para establecer el precioso precio que adquiría la tierra por causa de la nueva asignación de uso y que deberá emplearse como el precio de referencia.

Para este caso como en el anterior, las zonas homogéneas físicas adecuadas para efectos catastrales se efectúan según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 6 del Decreto 1420 de 1998.

Artículo 32°.- Cálculo del efecto plusvalía resultante del mayor aprovechamiento del suelo. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, la determinación del precio comercial por metro cuadrado de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes y después de la acción urbanística generadora de la plusvalía, se hará con el método (técnica) residual y/o de mercado.

El cálculo del efecto total de la plusvalía se realizará de conformidad con lo previsto en los numerales 2 y 3 del artículo 27 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 propuesto en el artículo 25 de la presente Resolución.

Capítulo V. Otros Disposiciones

Artículo 33°.- Avalúo de áreas de cesión. Cuando sea necesario evaluar las áreas de cesión, para efectos de compensación, según lo autorizado en el artículo 7° de la Ley 9a. de 1989, el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así al terreno al momento del avalúo en encuentre en bruto.

Artículo 34°.- Avalúos de las zonas verdes. Los métodos enunciados anteriormente también se aplican en la zona rural para el mismo lo tener en cuenta siguientes características de predios en las áreas rurales:

- Clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud.
- Fuentes de agua natural suficiente y disponibilidad efectiva de aguas, en forma permanente o temporal.
- Vías internas y de acceso.
- Topografía.
- Clima, temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual.
- Predominio de adquisición.
- Cultivos: tipo, variedad, densidad de siembra, edad, estado fitosanitario, y cuando se refiere a bosques se necesario determinar comercial o bien en de cultivo comercial cultivado 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 valuación.

Artículo 35°.- Además de los aspectos mencionados a nivel general de las relaciones, en los avalúos en blanco 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. Al respecto debe conocerse el número de cosechas anuales.

En cuanto al agua debe tenerse en cuenta los requerimientos hídricos del cultivo y las características de las adecuaciones que se hayan introducido al terreno, tales como sistema de riego y drenaje y la disponibilidad efectiva de aguas. Adicionalmente, deben evaluarse las condiciones de encharcamiento e inundación a que estén sujetos los bienes.

Artículo 37°.- En los bienes de tipo rural cuando se utilicen las encuestas deben verificarse si el valor asignado por el encuestado incluye las mejoras, tales como cultivos, construcciones y anexos o si por el contrario solo se refiere al suelo o terreno, y en caso que no estén incluidos para no evitar posible enriquecimiento del propietario de todo de expropiación, o el precio de mercado que tiene una construcción similar en la localidad inmueble respectivo.

Cuando en el avalúo de bienes rurales se determinar valores su valuación debe tenerse también en cuenta el valor presente de reproducción futura, determinación de costos de mantenimiento y explotación del mismo. (Flujo de caja neto).

Parágrafo 1.- Como objeto de determinar el efecto que pueda tener el mayor valor generado en la muestra seleccionada deben ser de áreas equivalentes.

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

Artículo 38°.- Para los cultivos se debe investigar en el municipio o región con los gremios respectivos los aspectos propios de cultivo, 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 39°.- Para el avalúo de la maquinaria se debe tener en cuenta la marca, la capacidad, la edad, el estado de conservación, y debe especificarse en funcionamiento. El método aplicado es el de reposición y/o depreciación lineal. (Ver capítulo VII - De las Formulas Estadísticas).

Parágrafo.- Es necesario observar que en el mercado existe una gran cantidad de maquinaria que por razón de haber cumplido la 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 podría estimarse por menos del valor de salvamento.

Capítulo VI. De la Competencia de los Avalúos.

Artículo 40°.- Avalúos 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 actúa directamente en la realización del informe.

Artículo 41°.- Impugnación. La decisión de la impugnación en todos los casos estará a cargo del Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi".

Artículo 42°.- Para resolver la impugnación, el Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" deberá tener en cuenta si la argumentación presentada como sustento se refiere al aspecto de selección del método con el cual se realizó el avalúo, o si se refiere a la aplicación o ejercicio del mismo mencionado.

Si se trata del primer caso, se deberá el método aplicable y a lugar a ello disponga la realización de un nuevo avalúo por el método adecuado.

En el segundo caso, deberá los errores cometidos y, si hay lugar a ello, disponga la nueva orden para la elaboración y desarrollo correcto del método.

Parágrafo.- El Subdirector de Catastro, después de haber estudiado y definido la petición en este sentido, podrá comunicar a un funcionario del Instituto Geográfico Agustín Codazzi para que realice la práctica de las pruebas que considere para resolver la impugnación.

Capítulo VII. De las Fórmulas Estadísticas

Artículo 43°.- Las formulas que se presentan a continuación sirven de apoyo para la mejor ubicación 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 formulas evidencia la siguiente expresión matemática.

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

En donde:
X = indica media aritmética
$\sum$ = signo que indica suma
N = número de casos estudiados
X_i = valores obtenidos en la encuesta

2 Desviación estándar: (S)

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

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

En donde
X = media aritmética

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

26	22,76	25,80	34,73	39,83	46,39	49,02	62,40	80,95	100,00
27	23,01	23,44	25,25	29,82	37,15	48,90	63,84	81,00	100,00
28	24,48	24,50	26,38	32,68	38,80	49,10	64,39	81,27	100,00
29	25,34	25,84	27,21	31,38	38,88	50,12	64,61	81,48	100,00
30	26,22	26,24	28,06	32,19	39,52	50,71	65,00	81,70	100,00
31	27,19	27,12	28,94	33,00	40,32	51,30	65,40	81,93	100,00
32	28,00	29,02	29,90	33,82	41,18	51,90	66,87	82,14	100,00
33	28,90	29,90	30,78	34,88	41,17	52,51	66,88	82,37	100,00
34	29,82	30,84	31,69	35,80	42,82	53,12	68,73	82,60	100,00
35	30,74	30,78	32,49	36,38	43,28	53,74	67,17	82,83	100,00
36	31,68	31,72	33,40	37,21	44,05	54,36	67,61	83,05	100,00
37	32,62	32,64	34,32	38,03	44,83	54,99	68,00	83,28	100,00
38	33,58	33,60	35,25	38,85	45,68	55,62	68,84	83,52	100,00
39	34,54	34,58	36,19	39,84	46,39	56,27	69,67	83,77	100,00
40	35,52	35,56	37,14	40,74	47,19	56,93	69,69	84,01	100,00
41	36,50	36,52	38,10	41,61	48,00	57,59	69,90	84,25	100,00
42	37,50	37,52	39,07	42,48	48,81	58,25	70,37	84,50	100,00
43	38,50	38,52	40,05	43,48	49,63	58,93	71,00	84,75	100,00
44	39,52	39,53	41,04	44,47	50,42	59,59	71,60	85,00	100,00
45	40,54	40,55	42,04	45,36	51,20	60,28	71,82	85,25	100,00
46	41,58	41,55	43,05	46,36	52,15	60,97	72,31	85,51	100,00
47	42,62	42,64	44,07	47,35	53,01	61,67	72,80	85,77	100,00
48	43,68	43,68	45,10	48,34	53,87	62,38	73,30	86,03	100,00
49	44,74	44,76	46,14	49,32	54,74	63,08	73,81	86,29	100,00
50	45,80	45,83	47,18	50,30	55,62	63,81	74,32	86,56	100,00
51	46,88	46,92	48,25	51,30	56,51	64,53	74,83	86,83	100,00
52	48,00	48,01	49,32	52,28	57,41	65,26	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.

53	49,18	49,17	50,39	53,23	58,32	66,00	75,87	87,38	100,00
54	50,22	50,23	51,47	54,23	59,23	66,73	76,40	87,66	100,00
55	51,24	51,26	52,57	55,18	60,15	67,39	76,94	87,94	100,00

56	52,19	57,10	58,26	60,59	64,84	71,06	79,63	88,27	100,00
57	53,30	58,21	59,36	61,58	65,35	72,15	80,24	88,56	100,00
58	55,50	60,61	60,53	62,78	66,60	72,86	80,80	88,98	100,00
59	56,78	60,71	61,76	63,98	67,82	73,72	81,37	89,26	100,00
60	57,92	61,93	62,98	65,00	68,91	74,58	81,86	89,58	100,00
61	59,14	63,18	64,08	66,13	69,61	75,36	82,50	90,00	100,00
62	60,38	64,38	65,35	67,27	70,82	76,21	83,12	90,17	100,00
63	61,60	65,63	66,49	68,40	71,88	77,04	83,71	91,47	100,00
64	62,88	66,88	67,71	69,57	72,87	77,88	84,30	91,78	100,00
65	65,14	68,13	68,86	70,73	73,91	78,72	84,90	92,10	100,00
66	65,42	69,42	70,10	71,90	74,88	79,57	85,50	92,43	100,00
67	66,70	70,71	71,44	73,08	75,81	80,43	86,11	93,76	100,00
68	71,00	72,00	72,71	74,28	77,87	81,28	86,73	93,00	100,00
69	73,30	73,31	73,98	75,48	78,14	82,17	87,36	93,38	100,00
70	74,62	74,60	75,26	76,67	78,81	83,05	87,97	93,70	100,00
71	76,94	75,90	76,56	77,88	80,28	83,93	88,60	94,03	100,00
72	77,48	77,20	77,86	79,12	81,78	84,82	89,23	94,36	100,00
73	78,82	78,53	78,16	80,36	83,49	85,72	89,82	94,73	100,00
74	79,98	79,84	80,46	81,60	83,88	86,63	90,51	95,04	100,00
75	81,34	81,20	81,82	82,83	84,72	87,54	91,14	95,36	100,00
76	82,72	82,73	83,34	84,52	85,80	88,46	91,81	95,72	100,00
77	84,18	84,15	84,51	85,88	86,93	89,38	92,47	96,05	100,00
78	85,58	85,90	85,87	86,67	88,12	90,31	93,13	96,48	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.

79	87,00	89,00	87,23	87,90	89,37	91,25	93,79	96,75	100,00
80	88,32	89,32	88,61	89,20	89,49	92,20	94,46	97,10	100,00
81	89,74	89,74	89,96	90,57	91,57	93,15	95,14	97,46	100,00
82	91,18	91,18	91,42	91,96	92,77	94,11	95,82	97,81	100,00
83	92,63	92,63	92,91	93,33	93,96	95,07	96,50	98,17	100,00
84	94,08	94,08	94,53	94,69	95,15	96,04	97,19	98,53	100,00
85	95,54	95,54	95,86	96,01	96,35	97,02	97,89	98,88	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, componentes y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. Capítulo III. De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación.

Artículo 16. El presente Capítulo tiene como objetivo establecer mecanismos para la adquisición y expropiación de inmuebles en desarrollo de los propósitos enunciados en el siguiente artículo de la presente ley.

Será susceptible de enajenación forzosa y expropiación forzosa el pleno derecho de dominio y los elementos constitutivos como los demás derechos reales.

Artículo 18. Para efectos de ejecutar la expropiación y adquirir de los inmuebles determinados en otras leyes vigentes se declara la utilidad pública e 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 bancos de reserva para el desarrollo y crecimiento futuro de los municipios;

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, bienes, recreación, deporte, cultura y seguridad;

g) Ejecución de proyectos de prestación, abastecimiento, distribución, almacenamiento y regulación de servicios públicos;

h) Sistemas de transporte masivo de pasajeros, incluidos las estaciones terminales e intermedias del sistema;

i) Fortalecimiento de las sedes administrativas de las entidades a las cuales se refiere el artículo 11 de la presente ley, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta;

j) Ejecución de obras públicas;

k) Prevención de desastres públicos urbanos;

l) Programas de almacenamiento, almacenamiento y distribución de víveres de consumo básicos;

m) Legalización de tierras, en urbanizaciones de hecho o ilegales;

n) Facilitación de asentamientos humanos ubicados en zonas de alto riesgo y reubicación de viviendas;

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) El acceso de proyectos de integración e incorporación del barrio.

Parágrafo. Para los efectos de la presente ley, entíndase por área suburbana o franja de transición determinada por el concejo, el concejo municipal o el juntas metropolitana, que estén los inmuebles y que no estando por los usos de suelos dentro del perímetro de los centros de vivir y urbano, exige una prolongación de la vida urbana en el campo, definiendo espacios de densidad y actividad económica de la población.

Artículo 19. La Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas o asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o directa, la expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos para desarrollar los establecidos previstos en el artículo 18 de la presente ley. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta nacionales o de entidades, de los órganos centrales, descentralizadas y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 18 de la presente ley, también podrán adquirir o declarar 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 o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de lo dispuesto en la ley se deberá ajustar a lo establecido en los planes de desarrollo o planes de desarrollo simplificados.

Las disposiciones de los dos artículos anteriores no serán aplicables, en forma excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para ejecutar 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 a regular, respectivas ejecutar el acto por medio del cual se dispone la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El acto comunicará la oferta de compra, la construcción de los terrenos que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio fijado de la negociación. El acto se enviará la notificación de que trata el artículo anterior. Este acto no será susceptible de recurso o acción contencioso administrativa.

El acto que dispone una enajenación 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 adquiridos quedarán fuera de comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para ejercer establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan con anterior esta prohibición serán nulos de pleno derecho.

Artículo 14. Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa o a la escritura de compraventa se acompañará un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.

Otorgada la escritura pública de compraventa, esta se inscribirá en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13, de la presente ley.

Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato.

El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble. Por lo tanto, prevalecerá el consentimiento entre el propietario y el representante legal de la entidad adquirente. Las condiciones mínimas de pago del precio serán las previstas en el artículo 29.[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 mismo. La sociedad del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, ni paralizará del saldo por la vía ejecutiva.

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

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, cuando y cuando la enajenación 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 ordenar directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial ni remate en público subasta, siempre y cuando medie el dictamen de un avaluador de los definidos en el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, en el caso de los inmuebles y de por menos ellos pueden el caso de los inmuebles.

En el caso de los avalúos no que soliciten ante el juez, este autorizado vista su propuesta medio el consentimiento del albacea independiente y en su defecto, del colegio superior que hubiere optado por garantías, y a falta de los anteriores, de la mayoría simple de los copropietarios reconocidos dentro del proceso. El valor del inmueble y legatario reconocido dentro del proceso hubiere inventario o escritura, se requerirá el visto bueno de un delegado de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar para en presencia y del personero municipal para los respectivos. Los avalúos adquiridos conforme al inciso de este se Certificados de Depósito a Término en el Banco Popular. El precio no cumplirá al bien requerido para todos los efectos correspondientes.

Artículo 16. Si la vertiente se pudiere perfeccionar por la falta de algún comprobante fiscal, el notario podrá exigir la vertiente no requerida siempre y cuando la entidad adquirente demuestre haber hecho de antes los sumos necesarios para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuanto certificados por el fisco, y de las entregas. El notario las entrega inmediatamente al fisco con la pendiente, el cual los recibirá a fines de pago o de simple depósito, si hubiere una reclamación pendiente.

El notario podrá autorizar la vertiente que el total del del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales.

Artículos 17 y 18. Derogados por 388/97 Art. 108.

Artículo 20. La expropiación, por motivos enunciados en el artículo 18, de la presente ley, procederá:

1. Cuando se trate de bienes para ejecutar cualquier de proyecto de componente o de conformidad y no haya cumplido oportunamente, con que se hubiere celebrado dichos contratos. En este caso, la entidad adquirente al propietario no perderá los beneficios de que trata el artículo 18, de la presente ley.

2. Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transferir a la entidad adquirente el dominio de inmuebles en los términos pactados.

3. Cuando el propietario rechazare personalmente o por edicto notificarse cualquier término de recepción o guardare silencio sobre la oferta por un término mayor de quince (15) días hábiles siguientes desde la notificación personal o de la fijación 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 diez (10) meses siguientes a la fecha del agotamiento de la etapa de adquisición directa por enajenación voluntaria directa, se pone de manifiesto en el acto del visto bueno. Si no fuere expedida dicha resolución, los inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno, y se cancelarán de oficio en la forma establecida en el inciso 3º del artículo 25 de la presente ley. El representante legal deberá tener las autorizaciones previas previstas en los estatutos 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 expedición de una resolución o acuerdo.[4]

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 a la de su notificación.[5]

Artículo 22. Tratándose de predios 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 revocado, mediante un auto de mera sustanciación que se notificará de manera oportunamente. Posterior dicha fecha no se podrá resolver el recurso interpuesto. El término de ejecutoriado de cuatro (4) meses de la notificación del acto que resuelve el recurso, se contará a partir del día en el cual quede en firme el acto vencido.

Contra la resolución que ordene una expropiación en desarrollo de la presente ley, procederán las acciones contencioso administrativas de nulidad y de restablecimiento del derecho ante el Tribunal Administrativo competente, en único instancia. En estas acciones no procederá la suspensión provisional del acto demandado. El Tribunal Administrativo deberá dictar sentencia definitiva dentro del término máximo de ocho (8) meses, contados desde la fecha de la presentación de la demanda. El proceso contencioso administrativo terminará el transcurrido el término anterior no se hubiere dictado sentencia.

El recurso interpuesto tiene la de simple efectividad, 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 civil de expropiación mediante el Tribunal Administrativo tendrá el demandante en vista previa a aquella en la cual quedare en firme la sentencia del Juez Civil, quien es obligatoria de dictar sentencia con anterioridad al vencimiento del término establecido en el inciso anterior. En este evento, se procederá a la ejecución del fallo demandado y a la indemnización de perjuicios en los términos del artículo 456 del Código de Procedimiento Civil.

Para definir la transferencia del dominio de propiedad a favor de la entidad expropiante, así como la sentencia del Tribunal Administrativo tiene poseído a aquella en la cual quedare en firme la sentencia de judicial. En este evento el Tribunal tendrá en cuenta la indemnización decretada por el juez civil con el efecto de la expropiación del daño sufrido por el propietario.

Artículo 24. Si respecto de un mismo inmueble ninguno inicio de un acto administrativo que ordenare su expropiación, expediente administrativo iniciado, se suspenderá toda actuación administrativa, de oficio o a petición de parte, hasta que el juez de la administración de nuevo pronuncie sobre los motivos expropiatorios consulten sobre el particular. Cuando los actos administrativos hayan expedidos por entidades del orden nacional pertenecientes al mismo sector administrativo, decidirá el Ministro del ramo respectivo. Si no lo hiciere de entidades del orden nacional pertenecientes a diferente sector administrativo, la decisión la tomará el Consejo de Ministros. La solicitud de suspensión podrá interponerse ante los entidades que adelantan dicha actuación administrativa esta 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 vista de compra de la entidad que primero la hubiere notificado. La solicitud de suspensión no podrá nuevamente con posterioridad al término anterior.

Se prohíbe las expropiaciones mencionadas cuando recaigan sobre predios que fueren de interés recreacional municipal.

Artículo 25. La demanda de expropiación será presentada por el representante legal de la entidad expropiante mediante escrito a inscribir ante el 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 la demanda en una demanda pretensiones contra todos los propietarios de los distintos inmuebles que se requieran para la adquisición inmobiliaria del proyecto o de la obra de la entidad social.

En el auto admisorio de la demanda, el juez fijará días al registrador para que se abstenga inscripción correspondiente en el folio de matrícula inmobiliaria. Transcurrido el término en cual se refiere el inciso anterior sin que se hubiere presentado la demanda, la inscripción 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, previa verificación del hecho.

El propietario podrá demandar a la entidad expropiante, el funcionario, menos o a quienes por los perjuicios que hubiere sufrido, en los términos del código Contencioso Administrativo.

Artículo 26. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente valorará el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo administrativo especial que para el efecto elaboren el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones.[7]

El juez competente no podrá obligarle por el avalúo administrativo especial, que elaboran 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