AUTOPISTAS URABÁ:

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20200528002213
Fecha: 28/05/2020 11:52:08 a. m.
Usuario: ewargas
Fecha impresión: 28/05/2020 11:53:33 a. m.

Bogotá, 28 de mayo de 2020

Requiere respuesta: SI [X] NO [ ]

Señores:
CARLOS ENRIQUE RESTREPO CIFUENTES
JOSÉ VICENTE RESTREPO CIFUENTES
Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
PREDIO LOS NARANJOS
Ubicado en la Vereda El Paso
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 03-03-20191125003627 de fecha 25 de noviembre de 2019, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en la **abscisa inicial K 04 + 053,56 – abscisa final: K 04+103,55**, de la margen Izquierda del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio de mayor extensión denominado "Los Naranjos", ubicado en la vereda El Paso del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral 138-2-001-000-0020-00053-0000-00000, Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0020-0053-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria No. **011-17512** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino (Antioquia).

Respetados Señores:

En razón a que mediante oficio de citación número 03-03-20191125003628 de fecha Veinticinco (25) de noviembre de 2019, emitido por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., se instó a comparecer a notificarse de la Oferta de Compra 03-03-20191125003627 de fecha Veinticinco (25) de noviembre de 2019, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, cultivos y especies, ubicadas entre la **abscisa inicial K04 + 053,56 – abscisa final: K04 + 103,55** de la margen Izquierda proyecto vial

CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, y teniendo en cuenta que la citación fue enviado a través de la Empresa de Correo Certificado Servicios Postales Nacionales S.A. - 4-72 mediante número de guía RB568680407CO el diez (10) de diciembre de 2019, publicado en la en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI ( ) el día treinta y uno (31) de enero de 2020, publicada en la página web de la concesión ( ) el día treinta y uno (31) de enero 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 treinta y uno (31) de enero de 2020, y en la cartelera de la Personería Municipal del Municipio de Cañasgordas, ubicada en la calle 25 No. 29A - 03 el día treinta y uno (31) de enero de 2020, y que a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal.

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

AVISO

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la **CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S.**, expidió la Oferta de Compra contenida en el oficio 03-03-20191125003627 de fecha veinticinco (25) de noviembre de 2019 *"por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicado en las siguientes* **abscisa inicial K04+053,56 – abscisa final: K04+103,55,** *localizado en la margen Izquierda del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio denominado "Los Naranjos", ubicado en la vereda El Paso del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral 138-2-001-000-0020-00053-0000-00000* , Número Predial Nacional *05-138-00-01-00-00-0020-0053-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria No.* ***011-17512*** *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 03-03-20191125003628 de fecha Veinticinco (25) de noviembre de 2019, 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: 03-03-2020052600221 3
Fecha: 28/05/2020 11:52:05 a. m.
Usuario: evarpas
Fecha impresión: 28/05/2020 11:53:33 a. m.

Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta de Compra 03-03-20191125003627 de fecha veinticinco (25) de noviembre de 2019, copia de la Ficha Técnica Predial No. **CAM2-UF1-CCG-081**, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C de fecha 04 de julio de 2019, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

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

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

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

Proyecto: PD – Coord. Predial UNICA
Revisa: CM Coord. Predial /SD- Director Predial /LT-Ger Técnico
Aprobó: RG- Gerente General (S)
Entregar: Consorcio Mar 2 – Gestor. Entorno: Cmar2 - UNICA

PREDIO CAM2-UF1-CCG-081

El presente **AVISO** se fija para los fines correspondientes en la cartelera de la oficina de atención al usuario de la **CONCESIÓN AUTOPISTAS URABA S.A.S.** - ubicada en la Calle 27 No. 30 – 20 del barrio Centro del Municipio de Cañasgordas, Antioquia, en la cartelera de la Alcaldía Municipal de Cañasgordas Antioquia, y en las páginas web y , el cual permanecerá fijado por el termino de cinco (5) días, con el fin de notificar a los señores **CARLOS ENRIQUE RESTREPO CIFUENTES, JOSÉ VICENTE RESTREPO CIFUENTES Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, *de la Oferta de Compra 03-03-20191125003627 de fecha veinticinco (25) de noviembre de 2019, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicado en las siguientes* ***abscisa inicial K04+053,56 – abscisa final: K04+103,55****, 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 "Los Naranjos", ubicado en la vereda El Paso del Municipio de Cañasgordas*

AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20200528002213
Fecha: 28/05/2020 11:52:05 a. m.
Usuario: evargas
Fecha Impresión: 28/05/2020 11:53:33 a. m.

(Antioquia), identificado con cédula catastral 138-2-001-000-0020-00053-0000-00000 , Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0020-0053-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria No. ***011-17512*** *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 03-03-20191125003627 de fecha veinticinco (25) de noviembre de 2019, contenida en cuatro (4) folios, la ficha predial de fecha ocho (8) de septiembre de 2017 contenida en un (1) folio, plano predial de fecha septiembre de 2017 contenido en un (1) folio, usos del suelo de fecha cuatro de (4) de junio de 2019 contenido en dos (2) folios, Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ, de fecha cuatro (04) de julio de 2019 contenido en veintinueve (29) folios y normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad publica en once (11) folios.

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

EL 9 Junio 2020 **A LAS 5:00 P.M.**

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

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

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

Proyectó: PO – Coord. Predial UWCA
Revisó: UM Coord. Predial ISD- Director Predial ALT-Gar Nicaso
Aprobó: RG- Gerente General (S)
Enlaces: Consorcio Mar 2 – Unica. Enlaces: Cmar2 - UWCA

RB759853039CO
Correo Certificado

AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-2020041500156B
Fecha: 15/04/2020 06:21:37 a. m.
Usuario: evargas
Fecha impresión: 15/04/2020 10:12:20 a. m.

Bogotá D.C., 15 de abril de 2020

Requiere respuesta: SI [X] NO [ ]

Señores:
CARLOS FELIPE RESTREPO CIFUENTES
JOSÉ VICENTE RESTREPO CIFUENTES
Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Predio Los Naranjos
Ubicado en la Vereda El Paso
Municipio de Cañasgordas
Departamento de Antioquia

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

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 03-03-20191125003627 de fecha 25 de noviembre de 2019, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en la **abscisa inicial K 04 + 053,56 – abscisa final: K 04+103,55**, de la margen izquierda del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio de mayor extensión denominado "Los Naranjos", ubicado en la vereda El Paso del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral 138-2-001-000-0020-00053-0000-00000, Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0020-0053-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria No. **011-17512** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.

Respetados Señores:

En razón a que mediante oficio de citación número 03-03-20191125003628 de fecha Veinticinco (25) de noviembre de 2019, emitido por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., se instó a comparecer a notificarse de la Oferta de Compra 03-03-20191125003627 de fecha fecha Veinticinco (25) de noviembre de 2019, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, cultivos y especies, ubicadas entre la **abscisa inicial K04 + 053,56 – abscisa final: K04 + 103,55** de la margen izquierda

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

AUTOPISTAS URABÁ S

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20200415001568
Fecha: 15/04/2020 06:21:37 a. m.
Usuario: evargas
Fecha impresión: 15/04/2020 10:12:29 a. m.

proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, y teniendo en cuenta que la citación fue enviado a través de la Empresa de Correo Certificado Servicios Postales Nacionales S.A. - 4-72 mediante número de guía RB568680407CO el diez (10) de diciembre de 2019, 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 treinta y uno (31) de enero de 2020, publicada en la página web de la concesión (http://autopistasuraba.com/avance-concesion/gestion-predial/) el día treinta y uno (31) de enero 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 treinta y uno (31) de enero de 2020, y en la cartelera de la Personería Municipal del Municipio de Cañasgordas, ubicada en la calle 25 No. 29A - 03 el día treinta y uno (31) de enero de 2020, y que a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal.

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

AVISO

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la **CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S.,** expidió la Oferta de Compra contenida en el oficio 03-03-20191125003627 de fecha veinticinco (25) de noviembre de 2019*"por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicado en las siguientes* **abscisa inicial K04+053,56 – abscisa final: K04+103,55,** *localizado en la margen Izquierda del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio denominado "Los Naranjos", ubicado en la vereda El Paso del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral 138-2-001-000-0020-00053-0000-00000* , Número Predial Nacional *05-138-00-01-00-00-0020-0053-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria No.* ***011-17512*** *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 03-03-20191125003628 de fecha Veinticinco (25) de noviembre de 2019, 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: 03-03-2020041500156B
Fecha: 15/04/2020 08:21:37 a. m.
Usuario: ovargas
Fecha Impresión: 15/04/2020 10:12:29 a. m.

Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta de Compra 03-03-20191125003627 de fecha veinticinco (25) de noviembre de 2019, copia de la Ficha Técnica Predial No. **CAM2-UF1-CCG-081**, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C de fecha 04 de julio de 2019, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

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

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 correos aplicables.

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

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

AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20191125003627
Fecha: 25/11/2019 10:16:54 a. m.
Usuario: ymoya
Fecha impresión: 25/11/2019 10:19:03 a. m.

Bogotá, 25 de noviembre de 2019

Requiere respuesta: SI [X] NO [ ]

Señores:
GABRIEL ANTONIO RESTREPO CIFUENTES
CARLOS ENRIQUE RESTREPO CIFUENTES
JOSÉ VICENTE RESTREPO CIFUENTES Y/O
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Predio Los Naranjos.
Ubicado en la Vereda El Paso
Municipio de Cañasgordas
Departamento Antioquia

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

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: Abscisas Inicial: K04+053,56 - Abscisa final: K04 +103,55; localizado en el margen Izquierda del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio denominado Los Naranjos, ubicado en la vereda El Paso, del Municipio de Cañasgordas, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral No 138-2-001-000-0020-00053-0000-00000, Número predial Nacional No 05-138-00-01-00-00-0020-0053-0-00-00-0000 y Matrícula Inmobiliaria No 011-17512 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.

Respetados señores,

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

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

AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20191125003627
Fecha: 25/11/2019 10:16:54 a. m.
Usuario: ymoya
Fecha Impresión: 25/11/2019 10:19:03 a. m.

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. **CAM2-UF1-CCG-081**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un predio denominado **Los Naranjos**, ubicado en la vereda El Paso del municipio de Cañasgordas, del departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No 138-2-001-000-0020-00053-0000-00000, Número predial Nacional No 05-138-00-01-00-00-0020-0053-0-00-00-0000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **011-17512** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **CUATROCIENTOS CUARENTA PUNTO CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (440,54 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 04 de julio de 2019, es por la suma de **DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS VEINTIÚN MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE ($19.921.843,oo)** correspondiente al avalúo comercial del área de terreno y especies plantadas en el área de terreno objeto de oferta.

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

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

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

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

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20191125003627
Fecha: 25/11/2019 10:16:54 a. m.
Usuario: ymoya
Fecha impresión: 25/11/2019 10:19:03 a. m.

AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

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

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

Se evidencia, diferencia de áreas entre ficha predial sistema de información y catastro Antioquia con un área reportada de 1.9058 ha., para folio de matrícula inmobiliaria N° 011-17512 no reporta área y la escritura pública N° 345 del 07 de noviembre de 1992, otorgada por la Notaría Única de Cañasgordas reporta un área de 2 ha, por no existir consonancia entre folio y títulos se deberá realizar procedimiento 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.

AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20191125003627
Fecha: 25/11/2019 10:16:54 a. m.
Usuario: ymoya
Fecha impresión: 25/11/2019 10:19:03 a. m.

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

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No **CAM2-UF1-CCG-081**, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA, 04 de julio de 2019, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,

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

IVO ALFONSO SANCHEZ 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 UNICA
Revisó: Cpalacc
Aprobó: ISanchez
Enterarse: Cmar2

AUTOPISTAS URABÁ

AUTOPISTA AL MAR 2

Agencia Nacional de Infraestructura

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

INVENTARIO PREDIAL

UNIDAD FUNCIONAL:	UF-1
PREDIO No.:	CAM2-UF1-CCG-061
NOMBRE PROPIETARIO:	Gabriel Antonio Restrepo y otros
DIRECCION PREDIO:	
AREA REQUERIDA	

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

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN
1	Zona Duro 1; Zona dura en piedra media zonga y concreto, 3	1	
2	cintas en concreto con un espesor de 0,15 m.		
3	Acceso; acceso con dos columnas en concreto de 0,19 m de diame-	1	
4	tro, a dos hojas metálicas en rejas de 4,5m x 2 m, pasador metálico.	1	
5	Cerca; cerca a 7 hilos de alambre de púas, con postes de madera		
6	aserrada, separados a 2 metros entre sí.		
7			
8			
9			
10			
11			

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD	UN
1	Naranjo	11	
2	Cacao	7	
3	Nogal Cafetero	4	
4	Palmas ornamentales	14	
5	Pino Patula	1	
6			
7			
8			
9			
10			

Yo, Gabriel Antonio Restrepo identificado con cédula de ciudadanía No. 610.738 Cañasgordas manifiesto estar de acuerdo con la información levantada.

PROPIETARIO

REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

AUTOPISTAS URABÁ

AUTOPISTA AL MAR 2

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

INVENTARIO PREDIAL

UNIDAD FUNCIONAL:	UF-1
PREDIO No. :	CAM2-UF1-CCG-061
NOMBRE PROPIETARIO:	GABRIEL ANTONIO RESTREPO CIFUENTES Y OTROS
DIRECCION PREDIO:	LOS NARANJOS
AREA REQUERIDA	440.54

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

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS		
1	Zona Dura 1; Zona dura en piedra medio zonga y concreto, 3 cintas en concreto con un espesor de 0.15 m.	198,15	m2
2	Acceso: Acceso con dos columnas en concreto de 0,14 m de diámetro, a dos hojas metálicas en rejas de 4,5 m x 2 m, pasador metálico.	1,00	UN
3	Cerca; Cerca a 7 hilos de alambre de púas, con postes en madera aserrada, separados a 2 metros entre sí.	30,67	ml
4			
5			
6			
7			

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES		
1	Naranjo DAP=0,15 m, h= 1,5 m	11,00	UN
2	Cacao DAP=0,15 m h= 1,5 m	7,00	UN
3	Nogal cafetero DAP= 0,25 m h=2 m	4,00	UN
4	Palmas ornamentales DAP= 0,20 m h= 4 m	14,00	UN
5	Pino patula DAP= 0,30 m h=3 m	1,00	UN
6			
7			
8			
9			
10			

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

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

PROPIETARIO

REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

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

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 018 DEL 2015
PREDIO: CAM2-UF1-CCG-081

Consorcio Nacionales S.A. A-72 CAÑASGORDAS 29 ABR 2020 NOROCCIDENTE EXPENDIO

Fecha: 1/09/2017
Lugar: Cañasgordas

Descripción: Vista costado derecho.

Descripción: Vista costado izquierdo.

Descripción: Vista frente a predio.

Descripción: Vista pino patula.

Descripción: Vista pino patula.

Descripción: Vista zona dura 1.

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 018 DEL 2015
PREDIO: CAM2-UF1-CCG-081

Fecha: 1/09/2017
Lugar: Cañasgordas

Descripción: Vista zona dura 1.	Descripción: Vista zona dura 1 y acceso.
Descripción: Vista acceso.	Descripción: Vista cerca.
Descripción: Vista cerca.	Descripción: Vista naranjo.

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 018 DEL 2015
PREDIO: CAM2-UF1-CCG-081

29 ABR 2020

Fecha: 1/09/2017	
Lugar: Cañasgordas	
Descripción: Vista naranjo.	Descripción: Vista cacao.
Descripción: Vista cacao.	Descripción: Vista nogal cafetero.
Descripción: Vista palmas ornamentales.	Descripción: Vista palmas ornamentales.

ANI Agencia Nacional de Infraestructura / AUTOPISTAS URABÁ	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO	GCSP-F-185
	PROCESO: GESTION CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
	FORMATO: FICHA PREDIAL	FECHA	18/03/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN	AUTOPISTA AL MAR 2	UNIDAD FUNCIONAL	UF-1
CONTRATO No.:	018 DE 2015		
PREDIO No.	CAM2-UF1-CCG-001	SECTOR O TRAMO	CAÑAS GORDAS-URAMITA
ABSC. INICIAL	K04+053,56		
ABSC. FINAL	K04+103,55	MARGEN	Izquierda
		LONGITUD EFECTIVA	49,99

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			
GABRIEL ANTONIO RESTREPO CIFUENTES Y OTROS	CEDULA/NIT	810.736	MATRICULA INMOBILIARIA: 011-17512
	DIRECCION / EMAIL	SIN INFORMACION	
	DIRECCION DEL PREDIO	LOS NARANJOS	CEDULA CATASTRAL

VEREDA/BARRIO:	EL PASO	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD (m) / COLINDANTES
MUNICIPIO:	CAÑASGORDAS	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	AGRICOLA	NORTE	50,85 (Pto 1 al 15) — VIA AL MAR
DPTO:	ANTIOQUIA			ORIENTE	2,50 (Pto 15 al 16) — GABRIEL ANTONIO RESTREPO CIFUENTES Y OTROS
Predio requerido para:	CALZADA	TOPOGRAFIA	2-7% Plana	SUR	51,19 (Pto 16 al 22) — GABRIEL ANTONIO RESTREPO CIFUENTES Y OTROS
				OCCIDENTE	14,08 (Pto 22 al 1) — GABRIEL ANTONIO RESTREPO CIFUENTES Y OTROS

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Naranjo DAP=0,13 m, H= 1,5 m	11		UN
Caimo DAP=0,13 m H= 1,5 m	1		UN
Guayabo sabanero DAP= 0,25 m H=2 m	4		UN
Palmas ornamentales DAP= 0,20 m H= 4 m	10		UN
Piscipatula DAP= 0,50 m H=5 m	1		UN

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
1			
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	0	m²

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
1	Zona Dura 1: Zona dura en piedra media dunga y cancata. 2 chiqui en concreto con un espesor de 0,10 m.	155,15	m2
2	Aislado: Aislado con dos columnas en concreto de 0,14 m de diámetro, a dos hojas metálicas un rojas de 4,3 m x 2 m, pavatiar metálico.	1,00	UN
3	Cerca: Cerca x 7 filas de alambre de púas, con postes en madera aserrada, separados a 2 metro entre sí.	80,87	ml
4			
5			
6			
7			
8			
9			

	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 títulos, la Franja cumple el decreto 2150/95 para ser adquirida?	SI

ÁREA TOTAL TERRENO	20.000,00	m²
ÁREA REQUERIDA	440,54	m²
ÁREA REMANENTE	0,00	m2
ÁREA SOBRANTE	19.559,46	m²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	440,54	m²

OBSERVACIONES:

El área requerida de 440,54 m² presenta una topografía ondulada a plana.
Dentro del área requerida se encuentra un área de 085,07 m2 de rondo de río.

FECHA DE ELABORACIÓN: 8-sep.-17

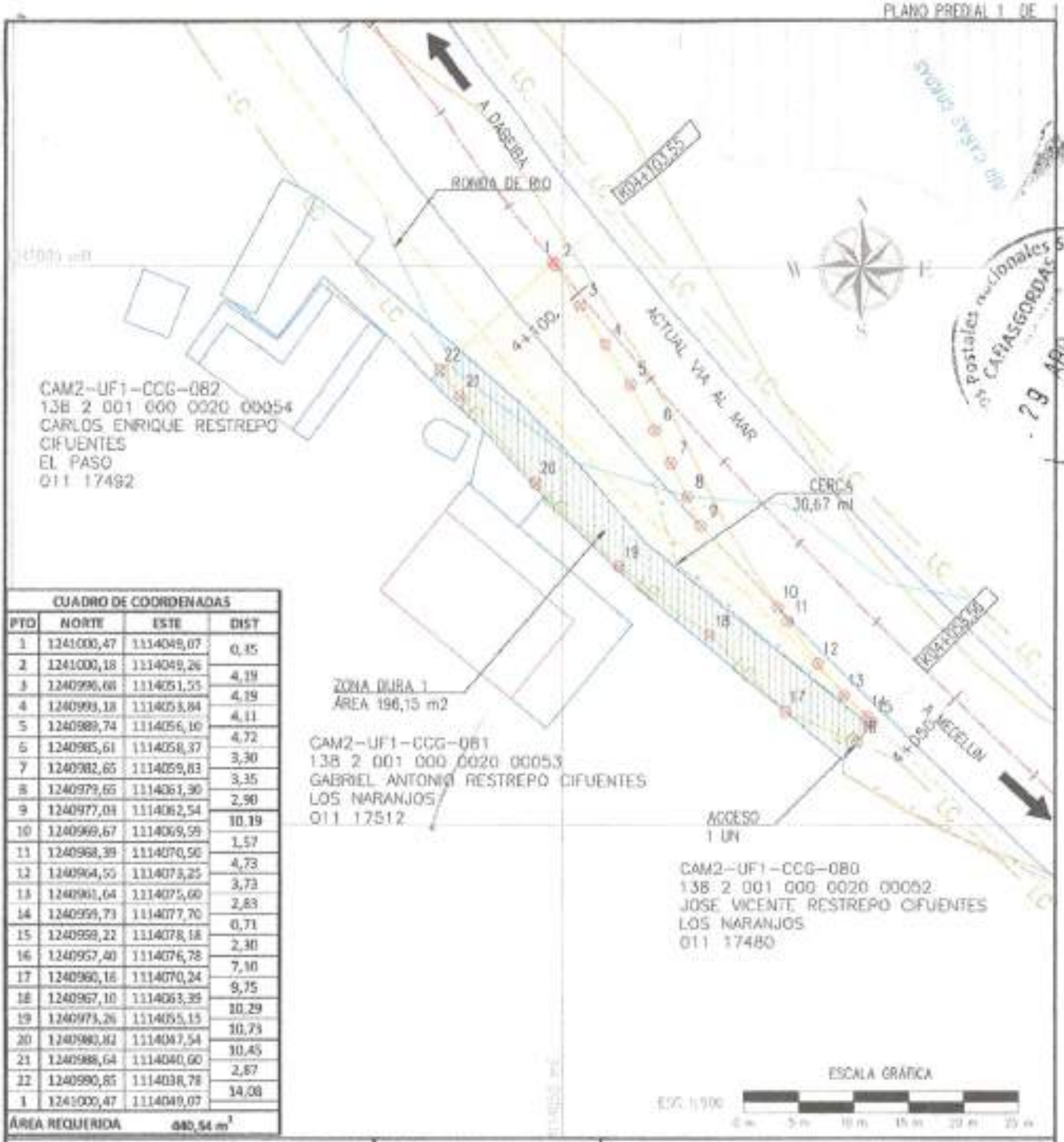
Elaboró: JESSICA GRANADOS CAMARGO.

MP 68202144318STD

FRESOAM S.A.S.

Revisó y Aprobó: Cristian C

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



CUADRO DE COORDENADAS			
PTO	NORTE	ESTE	DIST
1	1241000,47	1114049,07	0,45
2	1241000,18	1114049,26	4,19
3	1240996,68	1114051,55	4,19
4	1240993,18	1114053,84	4,11
5	1240989,74	1114056,10	4,72
6	1240985,61	1114058,37	3,30
7	1240982,65	1114059,83	3,35
8	1240979,65	1114061,30	2,90
9	1240977,04	1114062,54	10,19
10	1240969,67	1114069,59	1,57
11	1240968,39	1114070,50	4,73
12	1240964,55	1114073,25	3,73
13	1240961,64	1114075,60	2,83
14	1240959,73	1114077,70	0,71
15	1240959,22	1114078,18	2,30
16	1240957,40	1114076,78	7,10
17	1240960,16	1114070,24	9,75
18	1240967,10	1114063,39	10,29
19	1240973,26	1114055,15	10,73
20	1240980,82	1114047,54	10,45
21	1240988,64	1114040,60	2,87
22	1240990,85	1114038,78	14,08
1	1241000,47	1114049,07	
ÁREA REQUERIDA		440,54 m²	

GESTIÓN SOCIO-PREDIAL
AUTOPISTA AL MAR 2

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

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

AUTOPISTAS URABÁ

ELABORÓ: PRESOAM S.A.S.
REVISÓ: PRESOAM S.A.S.

PROPIETARIO: GABRIEL RESTREPO CIFUENTES Y OTROS

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		LINEA ALTA TENSIÓN	
FUENTES HIDRICAS			

CUADRO DE ÁREAS (m²)

A. REQUERIDA	A. TOTAL	A. CONST.	A. SOBRANTE	A. REMANENTE
440,54	20.000,00	0,00	19.559,46	0,00

FECHA ELAB.: SEPT 2017
ESCALA: 1:500

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

NL CATASTRAL: 13820010000020000530000000
FICHA GRAFICA No.: NOMBRE ARCHIVO: CAM2-UF1-CCG-081 CAM2-UF1-CCG-081

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

Cristhon C

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-081, 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, Articulos 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. 13820010000020000530000000, es un predio **RURAL**, ubicado en la vereda EL PASO, 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 4 días del mes de junio 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 SPB

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

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAM2-UF1-CCG-081

CLASE DE INMUEBLE:	RURAL - FRANJA DE TERRENO
DIRECCIÓN:	LOS NARANJOS
VEREDA:	EL PASO
MUNICIPIO:	CAÑASGORDAS
DEPARTAMENTO:	ANTIOQUIA
AVALÚO Nº:	024-2019
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. 4-72
CAÑASGORDAS
29 ABR 2020
NOROCCIDENTE

BOGOTÁ D.C., JULIO 04 DE 2019

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

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

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL
1.1. Solicitante
1.2. Tipo de inmueble.
1.3. Tipo de avalúo.
1.4. Marco Normativo.
1.5. Departamento.
1.6. Municipio.
1.7. Vereda o Corregimiento.
1.8. Dirección del inmueble.
1.9 Abscisado de área Requerida.
1.10 Uso Actual Del Inmueble.
1.11 Uso Por Norma.
1.12. Información Catastral.
1.13. Fecha visita al predio.
1.14. Fecha del informe de avalúo.

2. DOCUMENTOS

3. INFORMACIÓN JURÍDICA
3.1. Propietario
3.2. Titulo de adquisición
3.3. Matrícula inmobiliaria
3.4. Observaciones jurídicas

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR
4.1. Delimitación del sector
4.2. Actividad predominante
4.3. Topografía
4.4. Características climáticas
4.5. Caracteristicas agrológicas
4.6. Servicios públicos
4.7. Servicios comunales
4.8. Vías de acceso y transporte

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
6.1. Ubicación
6.2. Área del terreno
6.3. Linderos
6.4. Vías de acceso al predio

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

Telefax: 6123376
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

6.5. Servicios públicos
6.6. Unidades fisiográficas
6.7. Áreas construidas
6.8. Características constructivas
6.9. Anexos, otras construcciones
6.10. Cultivos y especies

7. MÉTODOS VALUATORIOS

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. Relación de ofertas obtenidas
8.2. Depuración del mercado

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN
11.1. Costos de reposición
11.2. Depreciación (fitto y corvinni)

12. CÁLCULO VALOR ANEXOS
12.1. Costos de reposición
12.2. Depreciación (fitto y corvinni)

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

14. CONSIDERACIONES GENERALES

15. RESULTADO DE AVALÚO

16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA

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

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 recibido del oficio de solicitud de avalúos comerciales del día 7 de mayo de 2019.

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

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

1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 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:** El Paso.

1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Los Naranjos.

1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K04+053,56 y abscisa final K04+103,55.

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 por el Concejo Municipal de Cañasgordas 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	138-2-001-000-0020-00053-0000-00000
Área Terreno	1,9058 Ha
Área Construcción	236.68 m2
Avalúo Catastral	$ 21.599.262

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 10 de Mayo de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 04 de julio de 2019.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del predio CAM2-UF1-CCG-081, del 08 de septiembre de 2017.
- Plano Predial del predio CAM2-UF1-CCG-081, de septiembre de 2017.
- Certificado Uso del Suelo, del 04 de junio del 2019.
- Estudio de Títulos del predio CAM2-UF1-CCG-081, del 8 de septiembre del 2017.
- Certificado de tradición del folio No. 011-17512 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino, del 03 de julio de 2019.
- Certificado catastral de la Ficha Predial No. 5703362 que corresponde al predio CAM2-UF1-CCG-081

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS: Gabriel Antonio Restrepo Cifuentes
Carlos Enrique Restrepo Cifuentes
José Vicente Restrepo Cifuentes

Servicios Postales Nacionales S.A. 472-12
CAÑASGORDAS
29 ABR 2020
NOROCCIDENTE

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Adjudicación por sucesión proindiviso (4 Lotes) hij. única mediante Escritura Pública N° 345 de fecha 7 de Noviembre de 1992 otorgada en la Notaría Única de Cañasgordas. Personas que intervienen en el acto De: Teresa Cifuentes Carmona y Pedro Luis Restrepo Cardona A: Gabriel Antonio Restrepo Cifuentes, Carlos Enrique Restrepo Cifuentes y José Vicente Restrepo Cifuentes.

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

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 011-17512 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.

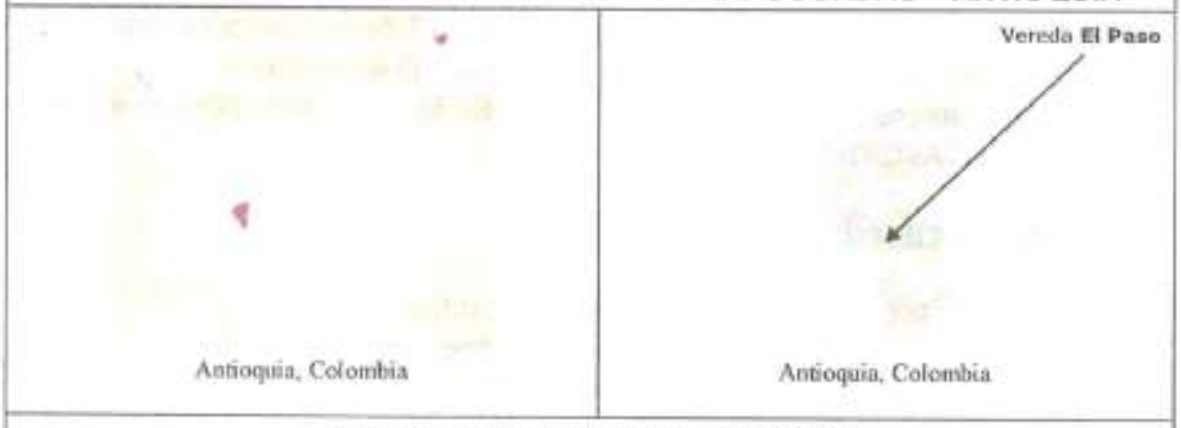
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: Se destaca que según el folio de matrícula inmobiliaria No. 011-17512 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino el predio objeto de avalúo no presenta observaciones jurídicas.

NOTA 1: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.
NOTA 2: La información jurídica del predio objeto del presente avalúo tiene como fuente el Certificado de Tradición y Libertad del Folio No. 011-17512 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino, del 03 de julio de 2019, suministrado por la Concesión Autopistas Urabá SAS

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda El Paso 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: Mayo 13 de 2019, https://www.google.com/maps/place/Cañasgordas, +Antioquia

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Económicamente en el sector se desarrollan actividades agrícolas y algunas actividades comerciales sobre la Ruta Nacional 62.

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

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

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

4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida, se encuentra en 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 arcillolitas) 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:** En el área rural el sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto veredal, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.

4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación son prestados por instituciones privadas localizadas en el perímetro urbano del municipio el Colegio IAUR y el Instituto Corferrini; en el sector rural este servicio es prestado mediante Centros Educativos Rurales de carácter oficial que se localizan en cada vereda y tienen asignado su nombre. Los servicios básicos de salud son prestados en el perímetro urbano por el Hospital San Carlos, las asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Cañasgordas, entre ellas la del Banco Agrario y algunos corresponsales bancarios de Bancolombia.

4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al occidente del municipio, al que se puede acceder a través de la Ruta Nacional 62. Este

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

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

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

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

5.1. NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Plan 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 y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación del municipio de Cañasgordas – Antioquia, el predio se encuentra en una zona RURAL y como uso principal tiene AGROFORESTAL

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.

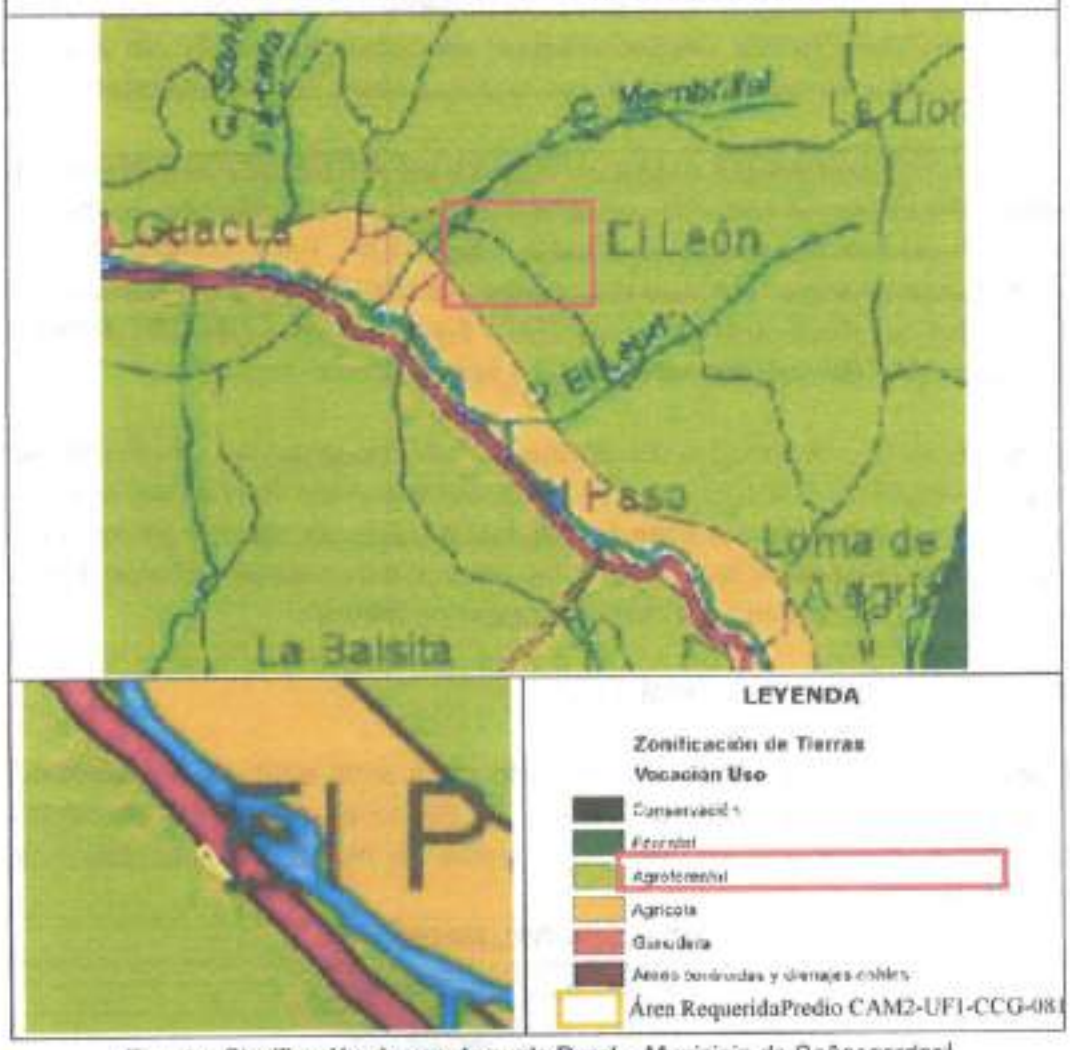
Fuente: Certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Cañasgordas el 04 de junio de 2019

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

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-081

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

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".

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

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

*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 asi: -El uso forestal deberá privilegiar las modalidades silvopastoriles, agroforestales y agrosilvopastoriles..."*

***"ARTÍCULO 157 DENSIDADES MÁXIMAS EN AREAS 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 vacío en el marco normativo en lo referente a las densidades máximas de ocupación para los usos 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 El Paso. El predio se encuentra aproximadamente a 3,3 km de la cabecera municipal del municipio de Cañasgordas.

UBICACIÓN DEL PREDIO

Área RequeridaPredio CAM2-UF1-CCG-081

Fuente: Google Earth, Consulta: Mayo 13 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:	20.000,00 m^2
ÁREA REQUERIDA:	440,54 m^2
ÁREA REMANENTE:	0,00 m^2
ÁREA SOBRANTE:	19.559,46 m^2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	440,54 m^2

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-081.

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

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	50,85 m	VÍA AL MAR (PTO 1 AL 15)
ORIENTE	2,30 m	GABRIEL ANTONIO RESTREPO CIFUENTES Y OTROS (PTO 15 AL 16)
SUR	51,19m	GABRIEL ANTONIO RESTREPO CIFUENTES Y OTROS (PTO 16 AL 22)
OCCIDENTE	14,08 m	GABRIEL ANTONIO RESTREPO CIFUENTES Y OTROS (PTO 22 AL 1)

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-081

6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede a través de la vía Nacional - Ruta No. 62 en el sector rural del municipio de Cañasgordas. La cual esta pavimentada se encuentra en buen estado y cuenta con una calzada doble sentido.

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): Área: 250,87 m². Correspondiente a suelos rurales, con pendiente entre 0 y 7%, uso actual Agricola, con disponibilidad de aguas suficientes y cuya norma de uso del suelo es Agroforestal.

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

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Área: 189,67 m². Correspondiente a suelos rurales, con pendiente entre 0 y 7%, uso actual de protección y con disponibilidad de aguas suficientes. Se considera según las observaciones de la ficha predial CAM2-UF1-CCG-081, tal que esta área pertenece a ronda de río.

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

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

CONSTRU.	CARACTERÍSTICAS	MEDIDA	EDAD APROX AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
CA1	Zona Dura 1: Zona Dura en piedra media zonga y concreto, 3 cintas en concreto con un espesor de 0,15 m.	196,15 m2	10	BUENO	70
CA2	Acceso; Acceso con dos columnas en concreto de 0,14 m de diámetro, a dos hojas metálicas en rejas de 4,5 m x 2 m, pasador metálico.	1,00 UN	10	BUENO	50
CA3	Cerca; Cerca a 7 hilos de alambre de púas, con postes en madera aserrada, separados a 2 metros entre sí.	30,67 m2	10	BUENO	50

Nota: La construcción anexa CA3 que corresponde a cerca, según lo definido en el plano predial suministrado por la concesión se trata de una cerca frontal y pese a que la ficha predial suministrada no lo especifique para el presente avalúo no será objeto de valoración, conforme lo señalado en la sección 4.3 (c) (iv) (3) del *Apéndice Técnico Predial.*

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

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD
Naranjo DAP=0,15 m h=1,5 m	11 und
Cacao DAP=0,15 m h=1,5 m	7 und
Nogal cafetero DAP=0,25 m h=2 m	4 und
Palmas ornamentales DAP=0,20 m h=4 m	14 und
Pino patula DAP=0,30 m h=3 m	1 und

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-081.

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

7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1170 del 28 de mayo de 2015, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de Septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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

7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

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

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo 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	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	DESCRIPCIÓN
1	3122612548-3003753453	Wilfredo Arango	Cañasgordas	Loma de la Alegría	Finca	$ 350.000.000	100.000	200,00	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, para un total de 300m2 de área construida. Cuenta con cultivos transitorios. 4 Ha de pasto, topografía semiplana
2	3117298099-3029325	Elvia Gutierrez	Cañasgordas	La Balsita	Finca	$ 800.000.000	400.000	130,00	Finca de 40 Ha en la vereda La Balsita, constituida por 3 casa de 130 m2, cultivos transitorios, pastos naturales para ganadería. topografía semi inclinada. Ubicada a 5 min del pueblo.
3	3146270348	Delson Olguín	Cañasgordas	Pamilla	Finca	$ 30.000.000	15000	0.00	Finca de 1.5 Ha, en la vereda Pamilla, frutales, con energía eléctrica y pendiente semi plana. Ubicada 15 min del pueblo de Cañasgordas.

Unidad fisiográfica 2

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

ESTUDIO DE MERCADO CAÑASGORDAS RURAL - PROTECCIÓN									
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	DESCRIPCIÓN
1	3122612548-3003753453	Wilfredo Arango	Cañasgordas	El paso	Finca	$ 130.000.000	70000	160,00	Finca en la vereda El Paso a 4 Km de la cabecera municipal, con un área de 7 Ha, con cobertura de bosque forestal protegido. Cuenta con acceso a carretera y casa de 160 m2.
2	3148823458	Hector de Jesús	Cañasgordas	La Balsita	Finca	$ 120.000.000	80000	120,00	Finca en la vereda La Balsita a 45 min de la cabecera municipal caminando, con un área de 8 Ha, con cobertura de pastos, cuenta con un área en bosque y 2 nacederos de agua, 2 casas de 5811 m y 5811 m
3	3113454372	Jorge Osorio	Cañasgordas	Llanura	Finca	$ 350.000.000	700000	0.00	Finca a 30 min de Cañasgordas en carro, en la vereda Llanuritia, de 70 Ha, rastrojo y potreros, es atravesado por una quebrada, sin construcciones, con 30 Ha de bosque forestal.

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1

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

ESTUDIO DE MERCADO CAÑASGORDAS AGROFORESTAL RURAL PENDIENTE < 25%													
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m2)	VALOR (M2)	ÁREA (m2)	VALOR (m2)	VALOR TOTAL
1	3122912549-3003753463	Wilfredo Arango	Cañasgordas	Cuerpo de la Virgen	Finca	$ 330.000.000,00	$ 340.500.000	100.000,00	$ 3.405,00	300,00	$ 700.000	$ 140.000.000
2	3117300386-3029023	Elias Gutierrez	Cañasgordas	La Dolorita	Finca	$ 800.000.000,00	$ 782.000.000	400.000,00	$ 1.780,00	150,00	$ 600.000	$ 90.000.000
3	3104279049	Gaiver Olguin	Cañasgordas	Rumiña	Finca	$ 30.000.000,00	$ 30.000.000	15.000,00	$ 1.000,00	0,00	$ -	$ -
MEDIA ARITMETICA					$ 1.141,30							
DESVIACION ESTANDAR					44,5%	LIMITE SUPERIOR		$ 1.590,69				
COEFICIENTE DE VARIACION					7,8%	LIMITE INFERIOR		$ 1.791,91				
VALOR ADOPTADO / M2					$2.087							

Unidad fisiográfica 2

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

ESTUDIO DE MERCADO CAÑASGORDAS RURAL - PROTECCIÓN												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (M2)	VALOR (M2)	ÁREA (m2)	VALOR (m2)	VALOR TOTAL
1	3122912549-3003753463	Wilfredo Arango	Cañasgordas	Elpaso	Finca	$ 130.000.000,00	$ 128.700.000	70.000,00	$ 457,14	100,00	$ 600.000	$ 60.000.000
2	3140822450	Hernando Jaramillo	Cañasgordas	Divinalaura	Finca	$ 120.000.000,00	$ 114.000.000	60.000,00	$ 524,00	120,00	$ 600.000	$ 72.000.000
3	3113014372	Jorge Osuna	Cañasgordas	Uramita	Finca	$ 270.000.000,00	$ 340.500.000	700.000,00	$ 486,50	0,00	$ 600.000	$ -
MEDIA ARITMETICA					$ 495,71							
DESVIACION ESTANDAR					28,8%	LIMITE SUPERIOR		$ 524,54				
COEFICIENTE DE VARIACION					5,8%	LIMITE INFERIOR		$ 466,71				
VALOR ADOPTADO / M2					$496							

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

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR TERRENO/M2
1	Loma de la Alegria	Finca	$ 2.065,00
2	La Balsita	Finca	$ 1.785,00
3	Pernilla	Finca	$ 1.980,00
PROMEDIO			$ 1.943,33
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			$ 143,56
COEF DE VARIACIÓN			7,39
LÍMITE SUPERIOR			$ 2.086,89
LÍMITE INFERIOR			$ 1.799,78

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 presenta un área menor a los predios analizados en el estudio de mercado.

UNIDAD FISIOGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro Cuadrado	m2	$ 2.087

PREDIO CAM2-UF1-CCG-081

Unidad fisiográfica 2

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

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

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

Postales Nacionales S.A. 4-72 CAÑASGORDAS Pág. 17 03 ABR 2020 OCCIDENTE SPU

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.

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

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

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

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

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-081

CA1: Zona Dura 1: Zona Dura en piedra media zonga y concreto, 3 cintas en concreto con un espesor de 0,15 m.							
Desglose del Item	Página Construdata 190	unidad	Valor Unit		CANTIDAD	Valor Total	
Replanteo	165	m2	$	2.606,00	196,15	$	511.186,90
Descapote a maquina	155	m3	$	9.825,00	29,42	$	289.051,50
Concreto corriente grava común 2000 PSI	182	m3	$	266.787,00	29,50	$	7.870.216,50
Piedra media zonga	82	m3	$	55.127,00	9,80	$	540.244,60
Mano de obra AA con prestaciones	-	Hc	$	18.422,00	144,00	$	2.652.768,00
Imprevistos	-	%		10		$	1.189.344,75
VALOR TOTAL TIPOLOGIA						$	13.049.792,25
TOTAL CANTIDAD							196,15
VALOR UNITARIO						$	66.530,00

CA2: Acceso: Acceso con dos columnas en concreto de 0,14 m de diámetro, a dos hojas metálicas en rejas de 4,5 m x 2 m, sasalar metálico							
Desglose del item	Página Construdata 190	unidad	Valor Unit		CANTIDAD	Valor Total	
Columnas en concreto 0,15 m diametro*	-	m	$	105.127,00	3,00	$	315.381,00
Tubo Estructural 1/2" EGP 1,9MM	144	m	$	2.972,00	39,00	$	115.908,00
Soldadura electrodo de 3/32" 68 Bieras	179	Kg	$	22.865,00	1,00	$	22.865,00
Bisagra puerta 3 x 3 pulg. 1,8mm	-	un	$	2.900,00	4,00	$	11.600,00
Hora cuadrilla HH con prestaciones	28	Hc	$	35.082,00	8,00	$	280.656,00
Imprevistos	-	%		10,00		$	74.641,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA						$	821.051,00
TOTAL CANTIDAD							1,00
VALOR UNITARIO						$	821.051,00

Fuente Bisagra: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/301050/Bisagra-Puerta-3-X-3pulg-1.8mm/301050

*Fuente: Elaboración propia

*Columna 0,15m de diametro							
ÍTEM	Página Construdata 190	UNIDAD	VALOR UNITARIO		CANTIDAD	VALOR TOTAL	
Acero Corrugado FIG 1/4"-1" 60,000 PSI	187	kg	$	2.618	1,00	$	2.618,00
Alambre Negro Recocido C-17 (30KG)	187	kg	$	3.033	0,09	$	273,00
Barra Corruga G-60 3/8" (6M)	187	un	$	9.087	2,46	$	22.354,00
Concreto Corriente Grava Comun 3000 PSI	187	m3	$	425.863	0,02	$	8.517,26
Desencofrante emulsionado (16kg)	187	un	$	273.700	0,03	$	8.211,00
Distanciador CM-20 cm 6,5 mm 5/8"	187	un	$	285	4,00	$	1.140,00
Durmiente 4cmX4cmX2,9m	187	un	$	5.729	1,00	$	5.729,00
Hora cuadrilla con prestaciones	187	hc	$	18.422	1,30	$	23.948,60
Membrana curadora curaseal 20Kg	187	kg	$	5.074	0,10	$	507,40
Puntilla con cabeza 2"	187	lb	$	2.850	0,40	$	1.140,00
Repisa 8x4cmx2.9m-ordinario	187	un	$	11.459	0,30	$	3.437,70
Tabla chapa 30x1,8-2cmx2,9m	187	un	$	22.905	1,00	$	22.905,00
Vibrador concreto 3-4m 25-40 mm	187	d	$	28.560	0,08	$	2.284,80
Herramienta menor	%			2		$	2.061,32
VALOR TOTAL TIPOLOGIA						$	105.127,08
TOTAL CANTIDAD							1
VALOR ADOPTADO POR ML						$	105.127

29 ABR 2020

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI.

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA1	10	70	14,29%	2	20,48%	$ 96.530,00	$8.976	$69.514	$ 60.000
CA2	10	50	20,00%	2	34,22%	$ 421.951,00	$138.776	$404.775	$ 384.000

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	PRECIO (und)
Naranjo DAP=0,15 m h=1,5 m	11 und	$ 108.822
Cacao DAP=0,15 m h=1,5 m	7 und	$ 67.678
Nogal cafetero DAP=0,25 m h=2 m	4 und	$ 52.435
Palmas ornamentales DAP=0,20 m h=4 m	14 und	$ 340.896
Pino patula DAP=0,30 m h=3 m	1 und	$ 178.129

CÁLCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Naranjo DAP=0,15 m h=1,5 m	un	11	$ 108.822	$ 1.197.042
Cacao DAP=0,15 m h=1,5 m	un	7	$ 67.678	$ 473.746
Nogal cafetero DAP=0,25 m h=2 m	un	4	$ 52.435	$ 209.740
Palmas ornamentales DAP=0,20 m h=4 m	un	14	$ 340.896	$ 4.772.544
Pino patula DAP=0,30 m h=3 m	un	1	$ 178.129	$ 178.129
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				$ 6.831.201

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

14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta acceso a través de la vía Nacional – Ruta No. 62.
- El predio presenta construcciones anexas.
- El predio esta ubicado en zona rural con uso principal agricola y uso normado.
- El predio cuenta con un área total de 20.000,00 m²; la franja requerida por el proyecto es de 440,54 m², por lo cual no se afecta productivamente el área restante y no se requiere área remanente.
- El predio presenta una topografía definida como plana.
- El valor final del avalúo comercial corporativo se aproxima al peso más cercano por práctica valuatoria, dado que es más usual el intercambio de moneda en pesos y no en centavos en el territorio nacional.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/ 2000, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir, donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- 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.

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

15. RESULTADO DE AVALÚO.

PREDIO CAM2-UF1-CCG-081

PROP.GABRIEL ANTONIO RESTREPO CIFUENTES Y OTROS

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO (UF1)	m2	250,87	$ 2.087,00	$ 523.565,69
TERRENO (UF2)	m2	188,67	$ 496,00	$ 94.076,32
TOTAL TERRENO				$ 617.642,01
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m2	196,15	$ 60.000,00	$ 11.769.000,00
CA2	un	1	$ 704.000,00	$ 704.000,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				$ 12.473.000,00
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				$ 6.831.201,00
TOTAL MEJORAS				$ 19.304.201,00
TOTAL AVALÚO				$ 19.921.843

TOTAL AVALÚO: DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS VEINTIÚN MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE ($19.921.843,00).

Bogotá, D.C., 04 de Julio de 2019.

Cordialmente,

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

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

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

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO	VISTA GENERAL
VISTA GENERAL	ANEXO 1: ZONA DURA
ANEXO 2: ACCESO	ANEXO 3: CERCA

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

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-081

ESPECIE: NARANJO	ESPECIE: PINO PATULA
ESPECIE: NOGAL CAFETERO	ESPECIE: PALMAS ORNAMENTALES

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 2014 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-081, se tiene que:

Pág. 25 de 29

Que el predio consultado y en concordancia con lo dispuesto en el EOT, Titulo II, Contenido Estructural, Capítulo II, Clasificación del suelo, Artículos 19 y 20, define 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 13820510000029000510000000, en un predio **RURAL**, ubicado en la vereda EL PARAÍSO, 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	Agricola
Usos Restringidos	Agroindustriales, Vivienda domestica, Extracción de especies forestales no vedadas por la legislación
Usos Prohibidos	Minería

OBSERVACIÓN: El uso principal y complementario permite en los predios aledaños a los ejes principales el desarrollo de otras actividades Comerciales o hoteleras siempre y cuando no generen impactos ambientales negativos y cumplan con la normatividad vigente.

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

Definición

"Suelo Rural: Constituye esta categoría las áreas que no reúnen las condiciones para ser urbanizables."

OBSERVACIONES:

- La presente información sobre usos de suelo y norma general es suministrada de conocimiento informativo, no otorga permiso alguno para adelantar ningún tipo de obra o actuación urbanística 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 suministrada y la realidad física, es de exclusiva responsabilidad del titular de dominio.

Cordialmente, Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio

Canasgordas, a los 4 días del mes de junio de 2019

JESUS ARNOLDO OSPINA GARCES
Secretario de Planeación y Obras Públicas
Tel: [illegible]
Elaboró: [illegible]

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

16.3. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIE	PRECIO DE COMPRA	PLANTAS	COSTO DE ESTABLECIMIENTO	COSTO DE MANTENIMIENTO/	VALOR ADOPTADO
	/Kg	/Ha	/Ha	AÑO	
NARANJO (CRECIMIENTO)	$ 759	204	$ 4.631.745	$ 5.181.156	$ 108.822
CACAO (CRECIMIENTO)	$ 900	1110	$ 7.638.237	$ 3.414.130	$ 67.678

Especie	Rango DAP m	DAP adoptado m	Altura comercial m	Factor de forma	Volúmen m³	Volúmen adoptado m³	$/m³	Valor por planta
Nogal	0,21 - 0,40	0,15	7	0,7	0,08659015	0,08659035	605.550	$ 52.435
Pino	0,21 - 0,40	0,3	8	0,7	0,39584067	0,3958416	450.000	$ 178.129

ESPECIE	Costos de Sostenimiento	Valor Presente Neto	Producción (Ton/ha)	Valor Producción (fruto	VALOR ADOPTADO
PALMA ORNAMENTAL H MAYOR A 2 M	$ 2.327.853	$ 77.541.890,10	4	$ 1.362.704	$ 340.896

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

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-081

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

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO CAM2-UF1-CCG-081.

Tipo de Inmueble: FRANJA DE TERRENO
Dirección: Los Naranjos.
Vereda/Barrio: El Paso.
Municipio: CAÑASGORDAS.
Departamento: ANTIOQUIA.
Cédula catastral: 138-2-001-000-0020-00053-0000-00000
Títulos de adquisición: Adjudicación por sucesión mediante Escritura Pública N° 345 de fecha 7 de Noviembre de 1992 otorgada en la Notaría Única de Cañasgordas. Personas que intervienen en el acto De: Teresa Cifuentes Carmona y Pedro Luis Restrepo Cardona A: Gabriel Antonio Restrepo Cifuentes, Carlos Enrique Restrepo Cifuentes y José Vicente Restrepo Cifuentes.
Matrícula Inmobiliaria: 011-17512 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.
Propietario: Gabriel Antonio Restrepo Cifuentes
Carlos Enrique Restrepo Cifuentes
José Vicente Restrepo Cifuentes

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.

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

III. CONSIDERACIONES

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

IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

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

Bogotá, D.C., 04 de Julio de 2019.

Cordialmente,

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

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

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

Servicios Postales Nacionales S.A. CAÑASGORDAS 29 ABR 2020 SUCURSAL CENTRO

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 04 de Julio de 2019, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato de prestación de servicios celebrado entre CONCESION AUTOPISTAS URABA S.A.S. y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C. :

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

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

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodriguez.

Inmuebles objeto de estudio:

No.	Avalúo	Valor Total
1	CAM2-UF1-CCG-081	$ 19.921.843,00

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
Miembro comité

LISANDRO CASTAÑEDA
Miembro Comité

JOSE FELIX ZAMORA MORENO
Miembro comité

OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ
Miembro Comité

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

$Vt = Pa - Dt$

$Dt = Da * Au$

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

En donde:

Da = depreciación anual

Pa = precio actual

Vs = valor de salvamento

Vu = vida útil o técnica

Dt = depreciación total

Au = años de uso

Vt = valor total

10. Interpolación de índices de precios

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

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

11. Fórmulas para ajuste por condición de forma

a = frente del predio que se analiza (ml)

A = área en metros cuadrados del predio que se analiza (M2)

f = fondo equivalente = A / a

ar = frente del lote tipo de la zona

Mi = fondo mínimo de la zona

Ma = fondo máximo de la zona

Vum = Valor unitario medio ($/M2)

Fp = influencia del fondo

r = influencia del frente

Vup = Valor unitario para el predio evaluado ($/M2)

Vup = Vum X Fp X r

CÁLCULO DE "Fp" – influencia del fondo

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

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

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

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

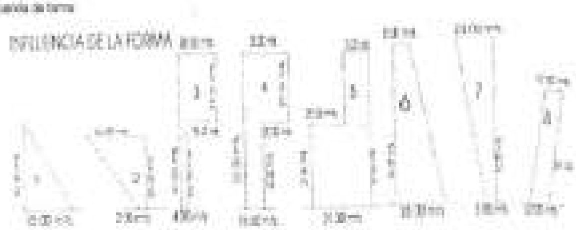
CÁLCULO DE "r" – influencia del frente

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

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

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

Influencia de forma



Artículo 28°. La presente Resolución rige a partir de su publicación en el Diario Oficial y deroga las Resoluciones 762 de 1998 y 148 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 publicidad podrán divulgar esos actos mediante la fijación de avisos, la distribución de volantes, la inserción en otros medios, la publicación en la página electrónica o por bando, en tanto estos medios garanticen amplia divulgación.

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

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

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

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

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

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

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

El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos invalidará la notificación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 70. Notificación de los actos de inscripción o registro. Los actos de inscripción realizados por las entidades encargadas de llevar los registros públicos se entenderán notificados el día en que se efectúe la correspondiente anotación. Si el acto de inscripción hubiere sido solicitado por entidad o persona distinta de quien 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 requerirá presentación personal>*. El autorizado solo estará facultado para recibir la notificación y, por tanto, cualquier manifestación que haga en relación con el acto administrativo se tendrá, de pleno derecho, por no realizada.

Lo anterior sin perjuicio del derecho de postulación.

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

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

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

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

Artículo 399. Expropiación. El proceso de expropiación se sujetará a las siguientes reglas:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Ejecutoriada la sentencia y realizada la consignación a órdenes del juzgado, el juez ordenará la entrega definitiva del bien.

10. Realizada la entrega se ordenará el registro del acta de la diligencia y de la sentencia, para que sirvan de título de dominio al demandante.

11. Cuando en el acto de la diligencia de entrega se oponga un tercero que alegue posesión material o derecho de retención sobre la cosa expropiada, la entrega se efectuará, pero se advertirá al opositor que dentro de los diez (10) días siguientes a la terminación de la diligencia podrá promover incidente para que se le reconozca su derecho. Si el incidente se resuelve a favor del opositor, en el auto que lo decida se ordenará un avalúo para establecer la indemnización que le corresponda, la que se le pagará de la suma consignada por el demandante. El auto que resuelva el incidente será apelable en el efecto diferido.

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

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

AUTOPISTAS URABÁ

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

Si los bienes fueren materia de entrega, saneado o inscripción, deberán ser entregados a la entidad los demás títulos y documentos exigidos a condición resolutoria, el precio se entregará al interesado a título de saneamiento, que subsistirá hasta tanto se 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, entonces que el inferior, si fuere posible, conceda nuevo al demandado-expropiado la tenencia de bienes, y conversará al demandante-expropiante los perjuicios causados, incluido el valor de las obras necesarias para restituir las cosas al estado que tenían en el momento de la entrega.

Los peritajes no liquidados en la forma indicada en el artículo 232 y los pagados con la suma consignada. Concluida el conflicto de la liquidación se entregará al demandante el saldo que quedare en su favor.

La sentencia que declare la expropiación no ejecutada en el término supletorio, no que la decrete, no al desalojo.

Parágrafo. Para efectos de calcular el valor de la indemnización por lucro cesante, cuando no haya sido arrendado o que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes de desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por los ingresos que se dejaren de percibir hasta por un periodo 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 Prediales, Gestión Ambiental, Activos y Redes de Servicios Públicos, de TIC y de la Industria del Petróleo, entre otros 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. 50.497 de 15 de enero de 2018.

ARTÍCULO 19. Definir como un motivo de utilidad pública o interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte, entre otros, los relativos a la ejecución de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política.

ARTÍCULO 20. <Artículo modificado por el artículo 2 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> La adquisición predial es responsabilidad de la Entidad y será de 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 la previsión en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1682 de 2013. En todos los casos de expropiación, incluyendo los previstos en 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 la señalado en las reglas especiales de la Ley 1ª de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan de manera expresa.

PARÁGRAFO 2o. Para garantizar 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, respetando en todos los casos el derecho de contradicción.

ARTÍCULO 21. SANEAMIENTO POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA. <Apartes anulados PENDICUELO> La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública o interés social consagrados en las reglas generales en favor de la entidad pública de saneamiento automático de nomenclatura vías relativas a su titulación y tradición, incluyendo aquellos que surgen con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, **siempre y cuando 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 cuatro (4) meses (120) días calendario.

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

PARÁGRAFO 2o. La entidad pública que decida emplear el mecanismo de saneamiento automático deberá verificar si el inmueble a adquirir se encuentra inscrito en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas. Por lo anterior, la orden por la Ley 1448 de 2011, a cargo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, si existe un nuevo proceso judicial de restitución, así como si existen medidas de protección inscritas por la vía individual o colectiva a favor del propietario que no tuvieran más formalidades, en virtud de lo previsto al efecto por la Ley 387 de 1997 y el Decreto número 2007 de 2001. En estos casos se entenderá que los propietarios renuncian de la seguridad para enajenarlos voluntariamente.

En los casos en que sólo se encuentren solicitudes de restitución o inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas procederá adelantar la expropiación y se pondrá a disposición del juzgado conocimiento de estas mismas el valor de los predios en depósito judicial para que una vez se inicie el proceso de restitución sólo conga el conocimiento depósito a cuentas del juez de restitución.

La inclusión del predio en los proyectos viales establecidos en Gobierno Nacional se entenderá en los términos del artículo 19 de la Ley 1448 de 2011 como una imposibilidad jurídica para la restitución que impondrá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas compensar a los víctimas con un predio de similares condiciones, en el orden y lineamientos establecidos en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 y sus decretos reglamentarios. Sin embargo, en estos casos, el pago de la compensación se realizará con cargo a los recursos que se consignen en el depósito judicial, efectuado por la entidad propietaria, con cargo al proyecto, en virtud del proceso de expropiación.

En caso de que exista en curso el proceso de restitución, se iniciará el proceso de expropiación, para que respondan los recursos del proceso de restitución para determinar la suma de consigna el valor del predio. En caso de que prevalezca la restitución, el valor consignado se transferirá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas para que compense las víctimas cuyo fallo es jurídicamente imposible de revocar, en los términos previstos en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 y sus normas reglamentarias.

El saneamiento automático no descontará de medidas de protección inscritas en el Registro Único de Tierras Despojadas con fines judiciales a favor de los propietarios, sin embargo, la medida se convertirá en medida cautelar no respectiva efectuar un saneamiento proceso de restitución que se adelanten en el futuro sobre el bien.

En el caso de la expropiación como la adquisición parcial de un predio determinado, cuando se los casos previstos en el presente parágrafo, en el Folio de Matrícula Inmobiliaria de la parte restante que no sea objeto de adquisición, deberán mantenerse las medidas de protección inscritas. Además, teniendo en cuenta que no quedan afectos a los propietarios, inmediata la restitución, siempre que se den los elementos y requisitos exigidos en la Ley 1448 de 2011.

Cuando el procedimiento especial para la adquisición de predios simulados a la realización de bienes sobre medidas de protección, procederá el saneamiento por motivos de utilidad pública.

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

PARÁGRAFO 3o. En todo caso, ningún saneamiento automático impondrá el levantamiento de servidumbres de utilidad pública frente a bienes y vías, ni el desconocimiento de las derechos inmobiliarios que hayan sido previamente adquiridos para la ejecución actual de servicios públicos domiciliarios y actividades complementarias, Tecnologías de la Información y las Comunicaciones y la Industria del Petróleo.

ARTÍCULO 22. LIMITACIONES, AFECTACIONES, GRAVÁMENES AL DOMINIO, MEDIDAS CAUTELARES, IMPUESTOS, SERVICIOS PÚBLICOS Y CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. <Artículo modificado por el artículo 8 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> En el proceso de adquisición de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el/los inmueble en el folio de matrícula o el respectivo poseedor regular inscrito y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, concierga el valor del proyecto, podrá incorporar la suma total correspondiente que se adquiere 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 nombre del respectivo acreedor, en caso de contar con otros acreedores vinculados en la que se haya ordenado el respectivo gravamen, como también en el caso de adquisición, en virtud que la realizará directamente el titular. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

La entidad estatal adquirente expedirá un oficio con destino al Registrador de Instrumentos Públicos respectivo o a la autoridad competente, en el cual se ordene levantar la limitación, la afectación, gravamen o medida cautelar, acompañado el pago y así y sano correspondiente, cuando a bien haya lugar. El Registrador deberá dar tramite a la solicitud en un término máximo de 10 días hábiles.

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

Las medidas cautelares al dominio cuya inscripción se encuentre caducada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1579 de 2012, se deberán consultar 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 en servidumbre posición monetaria, se tomará el registro del gravamen en el folio del inmueble.

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

ARTÍCULO 23. AVALUADORES Y METODOLOGÍA DE AVALÚO. El avalúo comercial para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte será realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz.

El avalúo comercial, de ser procedente, incluye el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuere del caso realizar con efectar 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 los inmuebles no coincidan, el instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) introducirá las modificaciones que resulten necesarias.

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

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

PARÁGRAFO 2o. <Parágrafo adicionado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> En las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que establezca Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), en cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, no procederá indemnización, compensación o reconocimiento alguno por daños nuevos o mejoras, derechos, plusvalías, autorizaciones que hayan sido ejecutadas, hechas o construidas en los lotes o zonas, inscritas en los términos del artículo 16 de la Ley 1682 de 2013.

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, de avalúo comercial, podrá pedir la revisión e impugnación dentro de los 20 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 cuarta entidad solicitante o quien haga sus veces, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien realizó el avalúo comercial, para que reconsidere la valoración planteada presentada, a fin de corregirla, reformarla o confirmarla.

Corresponde a quien realiza el avalúo comercial pronunciarse sobre la revisión solicitada dentro de los diez (10) días siguientes a su presentación. Una vez decidida la revisión y si hay lugar a 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 de la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión.

La impugnación es el procedimiento que se establece por la entidad solicitante, o quien haga sus veces, ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), para que este conforme el avalúo comercial, a fin de corregirla, reformarla o confirmarla.

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

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

PARÁGRAFO 2o. <Parágrafo modificado por el artículo 6 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación de este. Una vez notificada la oferta, el avalúo quedará en firme para efectos de la enajenación voluntaria.

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

PARÁGRAFO 4o. El avalúo ejecutado en la revisión o la 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 11 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a sus herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la capacidad cierta y probada de entrar a 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 la representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición de inmuebles o su delegado, para su notificación de manera oficial al propietario, poseedor inscrito o a sus herederos determinados e indeterminados, el cual contendrá como mínimo:

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Alcance de conformidad con el estudio de utilidad técnica.
3. Identificación precisa del inmueble.
4. Valor como precio de adquisición acorde con la previsto en el artículo 27 de la presente ley.
5. Información completa sobre los posibles procesos que adelantan paralelamente como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.

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

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

Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse el documento de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (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) Guarde silencio durante la etapa de negociación directa.
b) Decline expresa para aceptar o rechazar la oferta en su lugar acuerdo.
c) No suscribe la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a sus intereses.

Será obligatorio menor el proceso de expropiación administrativa dentro (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, en los llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, suscrito en un contrato de promesa de compraventa por escritura pública.

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que exista la declaratoria de utilidad pública o de interés social, a nombre de la entidad, el respectivo Certificado de Libertad Tradición, no admite negociación sin objeto de ninguna clase o interés al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos limitativos, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

PARÁGRAFO. La entidad adquirente procederá a expedir directamente la resolución de expropiación en sede judicial en los siguientes eventos:

1. Cuando se verifique que el titular inscrito del derecho real de dominio fallecido y no se pueda 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 expropiación, o el respectivo poseedor regular inscrito se encuentre reportado en alguna de las listas de control de proveedor de lavado de activos y financiación del terrorismo.

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

Surtida la etapa de apoderamiento 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, una vez ejecutada el saneamiento automático y en virtud que exige la expropiación se deja a cargo del juzgado de conocimiento.

PARÁGRAFO 2o. Se dispone un plazo de treinta (30) días siguientes a la suscripción de contratos de compraventa de los bienes objeto de la oferta de compra, para realizar el pago correspondiente, vencido el plazo y no habiéndose realizado el mismo, los titulares de derechos reales podrán acudir al proceso ejecutivo y no causar los intereses de mora.

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

---

[*] Apartes anulados por la Corte Constitucional mediante sentencia C-750-15

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

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

X_i = valor de la variable
N = número de datos de la muestra
Cuando el número de datos (N) es pequeño (menos de 15 observaciones) se emplea N-1 como denominador.

3 Coeficiente de variación: (V)

Se define como la relación (cociente) 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 esta el valor que más se repite
S = desviación estándar.

Se tiene que si de asimetría positiva cuando el resultado largo es positivo en cuyo caso se debe verificar que el valor segmento es superior al de la media aritmética. Si el signo es negativo es así que tiene una asimetría negativa y por lo tanto la tendencia de los valores es tener más al 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 periodo total
i = interés
n = número de periodos (mensuales, semestrales o anuales)

7. Valor de la compensación ("depreciación")

$VC = (R * (1+i)^n) - A$

En donde
VC = valor a compensar
A = avalúo
i = interés real
n = número de periodos
* = multiplicación.

8. Capitalización

Es conocer del precio utilizando la renta o arrendamiento de inmuebles. Para esto, lo se puede utilizar la siguiente expresión que formulas la relación:

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

En donde
A = avalúo
r = arriendo
i = tasa de interés aplicable

9. Depreciación

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

Clase 1:	$Y = 0.0000 X^2 + 0.3391 X - 0.0071$
Clase 1.5:	$Y = 0.0000 X^2 + 0.4669 X - 0.0092$
Clase 2:	$Y = 0.0000 X^2 + 0.4861 X - 0.0437$
Clase 2.5:	$Y = 0.0000 X^2 + 0.5581 X - 0.1080$
Clase 3:	$Y = 0.0041 X^2 + 0.4892 X - 1.1041$
Clase 3.5:	$Y = 0.0032 X^2 + 0.3941 X - 3.1990$
Clase 4:	$Y = 0.0023 X^2 + 0.2489 X - 6.9314$
Clase 4.5:	$Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X - 15.1590$

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 mantenimiento.
Clase 3: El inmueble necesita reparaciones comunes 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 tener su depreciación del 100%.

Conservación basada en las tablas de Fitto y Corvini

La tabla del centro es similar a un estado intermedio, para lo cual se presenta al correspondiente entre 2 y 3, como. Estado 2.5 Aprox.

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

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

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	0,05	0,08	0,02	18,10	30,24	51,65	75,10	100,00
1	0,53	0,68	1,01	4,16	18,74	30,84	52,84	75,32	100,00
2	1,02	1,26	1,91	4,33	19,44	30,69	53,98	75,45	100,00
3	1,54	1,57	4,03	5,51	19,97	34,23	53,34	75,96	100,00
4	2,04	2,11	4,00	10,00	19,60	34,50	53,68	76,71	100,00
5	2,52	2,65	5,06	10,50	20,26	34,96	53,34	75,85	100,00
6	3,10	3,21	5,92	11,04	20,76	35,32	54,11	75,88	100,00
7	3,74	3,77	6,17	11,65	21,11	36,13	54,36	76,13	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,08	21,64	36,58	54,65	76,27	100,00
9	4,90	4,93	7,39	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00
10	5,53	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,55	100,00
11	6,10	6,13	8,47	13,73	23,19	37,37	55,49	76,71	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,88	55,78	76,86	100,00
13	7,34	7,37	9,66	14,84	24,12	38,40	56,08	77,02	100,00
14	7,99	8,00	10,30	15,42	24,63	38,91	56,38	77,18	100,00
15	8,63	8,66	10,93	16,02	25,16	39,93	56,69	77,34	100,00
16	9,29	9,30	11,57	16,62	25,73	39,30	57,00	77,50	100,00
17	9,94	9,97	12,22	17,23	26,25	39,84	57,31	77,66	100,00
18	10,62	10,64	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83	100,00
19	11,31	11,33	13,54	18,48	27,36	40,76	57,96	78,00	100,00
20	12,00	12,01	14,22	19,12	27,90	41,22	58,29	78,17	100,00
21	12,70	12,73	14,91	19,77	28,51	41,69	58,62	78,33	100,00
22	13,42	13,44	15,60	20,42	29,09	42,16	58,96	78,63	100,00
23	14,14	14,17	16,31	21,09	29,68	42,65	59,30	78,71	100,00
24	14,87	14,90	17,03	21,77	30,28	43,14	59,65	78,88	100,00
25	15,62	15,65	17,76	22,45	30,88	43,64	60,00	79,61	100,00
26	16,38	16,40	18,49	23,14	31,50	44,14	60,36	79,38	100,00
27	17,14	17,17	19,23	23,85	32,14	44,65	60,72	79,55	100,00
28	17,93	17,95	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	79,04	100,00
29	18,70	18,73	20,75	25,28	33,43	45,69	61,46	79,94	100,00
30	19,50	19,52	21,53	26,01	34,07	46,22	61,84	80,34	100,00

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

31	20,30	20,33	22,31	26,75	34,73	46,76	62,22	80,24	100,00
32	21,12	21,15	23,11	27,50	35,40	47,31	62,61	80,44	100,00
33	21,94	21,97	23,90	28,25	36,07	47,86	63,01	80,64	100,00

34	22,78	22,80	24,13	28,03	36,76	46,42	62,49	80,66	100,00
35	23,97	23,64	25,55	29,60	37,45	48,98	63,68	81,06	100,00
36	24,48	24,50	26,38	30,59	38,45	49,53	64,38	81,37	100,00
37	25,34	25,34	27,29	31,55	38,86	50,13	64,80	81,48	100,00
38	26,22	26,24	28,08	32,79	39,67	50,71	65,09	81,70	100,00
39	27,16	27,18	28,94	33,60	40,10	51,38	65,45	81,93	100,00
40	28,08	28,02	29,81	33,82	41,32	51,59	65,67	82,14	100,00
41	28,98	28,92	30,70	34,66	41,77	52,51	66,30	82,37	100,00
42	29,90	29,84	31,09	35,00	42,52	53,12	66,73	82,66	100,00
43	30,74	30,78	32,19	36,36	43,28	53,74	67,17	83,03	100,00
44	31,58	31,78	33,40	37,21	44,28	54,38	67,81	83,08	100,00
45	32,53	32,64	34,20	38,04	44,97	54,99	68,66	83,25	100,00
46	33,58	33,60	35,20	38,95	45,50	55,63	68,51	83,53	100,00
47	34,54	34,58	36,19	39,84	46,38	56,23	68,87	83,77	100,00
48	35,52	35,54	37,14	40,74	47,19	56,99	69,42	84,01	100,00
49	36,50	36,52	38,10	41,64	48,00	57,68	69,88	84,25	100,00
50	37,50	37,52	39,07	42,58	48,81	58,33	70,37	84,50	100,00
51	38,50	38,52	40,02	43,48	49,63	58,98	70,88	84,76	100,00
52	39,53	39,55	41,01	44,41	50,45	59,60	71,32	85,08	100,00
53	40,54	40,56	42,04	45,35	51,30	60,28	71,82	85,33	100,00
54	41,58	41,59	43,09	46,30	52,16	60,87	72,31	85,63	100,00
55	42,62	42,64	44,09	47,28	53,01	61,37	72,80	85,77	100,00
56	43,68	43,69	45,10	48,24	53,87	62,31	73,30	86,03	100,00
57	44,74	44,76	46,14	49,22	54,74	63,03	73,81	86,20	100,00
58	45,82	45,83	47,17	50,20	55,63	63,81	74,32	86,64	100,00
59	46,89	46,92	48,21	51,20	56,51	64,53	74,80	86,85	100,00
60	48,00	48,01	49,32	52,20	57,41	65,29	75,35	87,10	100,00

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

61	49,19	49,18	50,34	53,22	58,32	66,00	75,87	87,28	100,00
62	50,22	50,23	51,47	54,20	59,22	66,70	76,48	87,56	100,00
63	51,34	51,26	52,57	55,28	60,15	67,50	77,04	87,84	100,00
64	52,48	52,49	53,63	56,32	61,08	68,35	77,48	88,22	100,00
65	53,63	53,64	54,69	57,36	62,03	69,02	78,02	88,60	100,00
66	54,78	54,79	55,81	58,44	62,96	69,78	78,57	88,79	100,00
67	55,94	55,95	57,00	59,51	63,92	70,57	79,12	89,08	100,00
68	57,12	57,13	58,20	60,59	64,88	71,36	79,63	89,37	100,00
69	58,28	58,31	59,36	61,68	65,85	72,18	80,24	89,58	100,00
70	59,50	59,51	60,52	62,79	66,81	72,96	80,49	89,89	100,00
71	60,73	60,71	61,70	63,86	67,82	73,78	81,37	90,26	100,00
72	61,97	61,93	62,88	65,00	68,81	74,56	81,85	90,52	100,00
73	63,14	63,15	64,08	66,12	69,81	75,38	82,53	90,85	100,00
74	64,35	64,35	65,28	67,27	70,83	76,21	83,12	91,17	100,00
75	65,62	65,63	66,49	68,61	71,86	77,04	83,71	91,47	100,00
76	66,88	66,89	67,71	69,67	72,87	77,88	84,33	91,78	100,00
77	68,14	68,15	69,05	70,73	73,91	78,72	84,93	92,18	100,00
78	69,42	69,43	70,10	71,80	74,95	79,57	85,60	92,40	100,00
79	70,70	70,71	71,44	72,88	76,01	80,42	86,11	92,79	100,00
80	72,00	72,00	72,71	74,28	77,07	81,28	86,73	93,09	100,00
81	73,30	73,31	73,98	75,48	78,14	82,17	87,36	93,38	100,00
82	74,62	74,62	75,26	76,67	79,21	83,05	87,97	93,69	100,00
83	75,94	75,95	76,56	77,86	80,30	83,93	88,60	94,03	100,00
84	77,48	77,28	77,92	79,12	81,38	84,82	89,29	94,36	100,00
85	78,63	78,63	79,16	80,38	82,48	85,73	89,87	94,69	100,00
86	79,98	79,98	80,48	81,62	83,58	86,63	90,51	95,04	100,00
87	81,34	81,35	81,82	82,85	84,72	87,54	91,16	95,38	100,00
88	82,77	82,79	83,19	84,12	85,85	88,40	91,91	95,73	100,00
89	84,18	84,11	84,51	85,35	86,93	89,38	92,67	96,05	100,00
90	85,50	85,50	85,87	86,57	88,12	90,31	93,13	96,40	100,00

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

91	86,90	86,90	87,29	87,98	89,37	91,26	93,73	96,75	100,00
92	88,32	88,32	88,69	89,39	90,64	92,26	94,46	97,10	100,00
93	89,14	89,14	90,00	90,57	91,57	93,16	95,14	97,46	100,00
94	91,10	91,18	91,49	91,89	92,77	94,11	96,02	97,81	100,00
95	92,93	92,92	92,84	93,22	93,96	95,07	96,58	98,17	100,00
96	94,03	94,08	94,40	94,56	95,16	96,04	97,18	98,53	100,00
97	95,54	95,54	95,88	96,61	96,36	97,03	97,49	98,84	100,00
98	97,03	97,02	97,19	97,26	97,58	98,01	98,58	99,26	100,00
99	98,50	98,50	98,54	98,83	98,78	99,00	99,29	99,63	100,00
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

N.1. Depreciación Lineal

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

Artículo 27. Derogado ley 388/97 Art 138

Artículo 28. Cuando por parte del propietario exista ánimo claro de negociación por el precio ofrecido, y por circunstancias ajenas a la voluntad del mismo, debidamente comprobadas, no fuere posible llevar a término la enajenación voluntaria directa o se tratare de inmuebles que se encontrasen 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 llevado a cabo el pago de la compraventa si hubiese sido posible la negociación voluntaria. Igualmente procederá el beneficio tributario de que trata el inciso 4o. del artículo 15.

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

a) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea menor o igual a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado un cuarenta por ciento (40%). El saldo se pagará en cinco (5) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble;

b) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales pero menor o igual a quinientos (500) se pagará de contado un treinta por ciento (30%). El saldo se pagará en siete (7) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

c) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor a quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado un veinte por ciento (20%). El saldo se pagará en ocho (8) contados anuales iguales y sucesivos, 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 ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados certificado por el DANE para los seis (6) meses inmediatamente anteriores a cada vencimiento, pagadero por semestres vencidos.

Cuando se trate de la expropiación de un inmueble de un valor no superior a doscientos (200) salarios mínimos mensuales, siempre y cuando el propietario haya sido el mismo durante los tres (3) años anteriores a la notificación del oficio que disponga la adquisición y demuestre dentro del proceso que obtiene del inmueble en cuestión más del setenta por ciento (70%) de su renta líquida o que el valor de dicho bien represente no menos del cincuenta por ciento (50%) de su patrimonio líquido, su pago será de contado en la oportunidad indicada en el artículo 458 del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 30. Las obligaciones por capital e intereses que resulten del pago de precios de adquisición o de la indemnización podrán dividirse a solicitud del acreedor en varios títulos-valores que serán libremente negociables. Los títulos así emitidos, en los que se indicarán el plazo, los intereses corrientes y moratorios y demás requisitos establecidos por la ley comercial para los pagarés, serán recibidos para el pago de la contribución de valorización del inmueble expropiado, si la hubiere, y por los intermediarios financieros como garantía de créditos, por su valor nominal.

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

Artículo 31. Derogado ley 388/97 Art 138

Artículo 32. El auto admisorio de la demanda, y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, salvo la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, serán susceptibles únicamente de recurso de reposición.

El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere 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 elabore el Departamento Nacional de Estadística, y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.

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.

Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 135 de 1961 y normas que la adicionan o reforman continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.

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

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

Las obligaciones anteriores no se aplicarán a los bienes adquiridos en desarrollo de los literales c), d), e) y k) del artículo 10 y los del artículo 56 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 inferior a trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales.

Artículo 34. En el evento de la venta, los propietarios anteriores tendrán un derecho preferencial irrenunciable a adquirir los inmuebles, por el avalúo administrativo especial que fije el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el procedimiento señalado en la presente ley y en los mismos plazos en que pagó la entidad adquirente. El avalúo administrativo especial no incluirá las valorizaciones que en su momento no fueron tenidas en cuenta, en los términos del artículo 15. La entidad pública notificará al propietario anterior o a sus causahabientes de su intención de vender y éstos dispondrán de un plazo de dos (2) meses para aceptar o rechazar la oferta. Si éstos no tuvieren interés en adquirirlos o guardaren silencio sobre la oferta durante el término previsto, o la rechazaren, dichos bienes serán vendidos. Será absolutamente nula la venta que se efectúe con pretermisión de lo dispuesto en el presente inciso.

La obligación de las entidades públicas de vender preferencialmente a los propietarios anteriores o sus causahabientes será exigible judicialmente por la vía ejecutiva. Esta acción caducará dos (2) meses después del vencimiento del término de cinco (5) 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 no hayan previsto la licitación pública para la venta de inmuebles, cualquier persona podrá demandar su venta en pública subasta, por la vía ejecutiva.

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

Artículo 35. Derogado ley 388/97 Art 138

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

1. Cuando se trate de una enajenación a otra entidad pública. Esta excepción procederá una sola vez respecto del mismo inmueble.
2. Cuando se trate de una enajenación a una entidad sin ánimo de lucro, siempre y cuando medie la autorización del Gobernador, Intendente o Alcalde Mayor de Bogotá, en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble. Estas enajenaciones estarán sometidas a condición resolutoria del dominio de ocurrir en el evento de que se le dé a los inmuebles un uso o destinación distinto al autorizado.
3. Cuando se trate de inmuebles de las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta que hubieren sido adquiridos por la vía del remate, adjudicación o dación en pago.
4. En la venta a los anteriores propietarios, siempre y cuando paguen el valor de los impuestos prediales, 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 efectúan dentro de un programa comercial de construcción de viviendas, oficinas o locales que forman parte de conjunto habitacional, y en el de los proyectos de renovación urbana.

Artículo 37. Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, so pena de 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 cuyo favor fue impuesta, durante su vigencia. El Registrador deberá cancelar las inscripciones 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 imponga 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.

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

Artículo 39. Las entidades públicas no podrán dar en comodato sus inmuebles sino únicamente a otras entidades públicas, sindicatos, cooperativas, asociaciones y fundaciones que no repartan utilidades entre sus asociados o fundadores ni adjudiquen sus activos en el momento de su liquidación a los mismos, juntas de acción comunal, fondos de empleados y las demás que puedan asimilarse a las anteriores, y por un término máximo de cinco (5) años, renovables.

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

Ley 388 de 18 de julio de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.
Capítulo 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 además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara 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, centrales de abasto y seguridad ciudadana;
b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;
c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;
d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;
e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;
f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;
g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;
h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;
i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;
j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;
k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley;
l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley;
m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.

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

Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las 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 asimiladas 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 12 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

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

Las adquisiciones promovidas por las entidades del 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 incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse 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 adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos 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 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 del precio podrán provenir de su participación.

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

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.

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 lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

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

Parágrafo 2º. Para todos los efectos de que trata la presente ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad 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 se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.
2. Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado.
3. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble cuya expropiación se demanda, siempre y cuando se acredite haber consignado a órdenes 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 las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.
6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, 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 allanare 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 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.

Sustituido ley 388/97 Art.138
Sustituido ley 388/97 Art.138
Sustituido 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

Contenido

Ley 9ª de 11 de enero de 1989 Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, competencia y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. Capítulo III. De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación 1
Ley 388 de 18 de julio de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones. 3
Decreto 1420 de 24 de julio de 1998. Por el cual se reglamentan parcialmente el Artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el Artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los Artículos 58, 61, 62, 63, 70, 71, 77, 80, 82, 96 y 97 de la Ley 388 de 1997 y, el Artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos. 3
Resolución IGAC 620 de 23 de Septiembre de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 4
Ley 1437 de 18 de enero de 2011. Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Capítulo V. Publicaciones, Citaciones, Comunicaciones y Notificaciones 9
Ley 1564 de 12 de julio de 2012. Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones. Título III. Procesos Declarativos Especiales. Capítulo I. Expropiación 9
Ley 1682 de 22 de noviembre de 2013. Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias. Título IV. Gestión y Adquisición Predial, Gestión Ambiental, Peajes y Tarifas de Servicios Públicos, de TIC y de la Industria del Petróleo, entre otros y Permisos Mineros y Servidumbres. Capítulo I. Gestión y Adquisición Predial 13
Decreto 737 de 13 de abril de 2014. Por el cual se reglamenta el saneamiento automático por utilidad pública e interés social, de que trata el artículo 21 de la ley 1682 de 22 de noviembre de 2013 ..... [illegible]

Ley 9ª de 11 de enero de 1989 Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, competencia y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. Capítulo III. De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación.

Artículo 9o. El presente Capítulo tiene como objetivo establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles en desarrollo de los propósitos enunciados en el siguiente artículo de la presente ley.

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

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

a) Ejecución de Planes de Desarrollo y planes de desarrollo simplificado;
b) Ejecución de planes de vivienda de interés social;
c) Preservación del patrimonio cultural, histórico y el arquitectónico en áreas urbanas y rurales;
d) Constitución de zonas de reserva para el desarrollo y crecimiento futuro de las ciudades;
e) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y de los recursos hídricos;
f) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los campos de la salud, educación, turismo, recreación, deporte, cultura y seguridad;
g) Ejecución de proyectos de ampliación, mantenimiento, distribución, almacenamiento y suministro de servicios públicos;
h) Sistemas de transporte masivo de pasajeros, incluidas las estaciones terminales y intermedias de ascenso;
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) Provisión de espacios públicos urbanos;
l) Programas de almacenamiento, procesamiento y distribución de alimentos de consumo básico;
m) Legalización de títulos en urbanizaciones de hecho y legales;
n) Reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y mejoramiento de vivienda;
o) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de desarrollo y planes de desarrollo simplificados, y
p) Ejecución de proyectos de integración y mejoramiento de barrios.

Parágrafo. Para los efectos de la presente ley, entiéndese por área suburbana la franja de transición determinada por el concejo municipal o distrital o la junta metropolitana, que rodea las ciudades y que se extiende por las vías de acceso, donde coexisten los inicios de vida rural y urbana como una prolongación de la urbanización en el campo, definida por primera 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 asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén representadas legalmente por sus propios salientes para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de la presente ley, tendrán también la facultad de 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 estén 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 y ineludible para el cual se efectuará 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 existan un Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado, corresponderá al alcalde o al Intendente de San Andrés y Providencia certificar que la adquisición o expropiación se encuentra de conformidad con las políticas del uso del suelo del municipio, previo concepto de la oficina de planeación departamental o intendencial.

Las disposiciones de los dos incisos anteriores no serán aplicables, en forma excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia inminente y cuando exija 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, oírlas las elaboraciones estimadas o avalúos respectivos especificar el valor por inmueble cual se ofrezca la adquisición de un determinado enajenación voluntaria directa. El valor comprende la oferta de compra, los lineamientos de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación. La identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al inicio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Esta oferta no será susceptible de recurso o acción administrativa o administrativa.

El oferta que disponga una adquisición será notificada por la entidad adquirente en el lugar 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, cambio de funcionamiento con primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se violen no quedarán esta prohibición serán nulos de pleno derecho.

Artículo 14. Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.

Otorgada la escritura pública de compraventa, 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 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 restituir al dominio de sociedad o establecimiento de crédito de escritura pública de compraventa, debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o embargo.

Artículo 15. El precio máximo de adquisición será el fijado por el Instituto "Agustín Codazzi" o por la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el artículo 18 de la presente ley. La forma de pago, un efectivo efectivo, bonos nacionales o bonos inscritos en [illegible] convenida entre el propietario y el expresan antes legal de la entidad adquirente. Las condiciones mínimas de pago del precio están establecidas en el artículo 29.[1]

El quedará un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar definitivamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo. La cuantía del saldo pendiente no será sujeta de resolución de contrato, conforme a los términos del saldo por la vía ejecutiva.

Para los efectos de los estudios técnicos para fijar 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 la 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 o jurídicas de [illegible] directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial o remate en pública subasta, siempre y cuando medie el cumplimiento de un dictamen 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 dicha autorizarse que se ejecuten antes el juez, este autorizará la venta siempre que medie el concentimiento del alcalde, tratamiento y en ausencia del campo suficiente que hubiere optado por gananciales, y a falta de los anteriores, de la mayoría simple de los acreedores reconocidos dentro del proceso. Si antes los herederos y legatarios reconocidos dentro del proceso hubiere menores o incapaces, se requerirá el consentimiento 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. Si para la enajenación del bien enajenado para todos los efectos establecidos.

Artículo 17. Si la venta no se pudiere perfeccionar por artículo de algún comprador la fiscal, el notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente disponga de [illegible] de venta las sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantías certificadas por el fiscal, y se las entregue. El notario les entregará inmediatamente al fiscal correspondiente, el cual las recibirá a título de pago o de simple depósito si hubiere una reclamación pendiente.

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

Artículo 18 y **19.** Derogados Ley 388/97 Art.108.

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

1. Cuando vencido el término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa o no fuere ampliado oportunamente, o que se hubiere celebrado dicho contrato. Si es por causa imputable a la entidad adquirente el propietario no perderá los beneficios de que trata el artículo 15 de la presente ley.
2. Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transferir a la entidad adquirente el derecho de dominio en los términos previstos.
3. Cuando el propietario justificado personalmente o por edicto notificarse cualquier interés de negociación o guardare silencio sobre la oferta por un término mayor de quince (15) días hábiles contados desde la notificación personal o de la desfijación del edicto.

Artículo 21.[2] Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente expedir resolución motivada en la cual se ordene la expropiación dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha del vencimiento de la etapa de adquisición directa por enajenación voluntaria directa, acorde de incurrir en causal 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 no cancelarán se realizará en la forma prevista por el inciso 3º del artículo 25 de la presente ley. El representante legal obtendrá las autorizaciones 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.[3]

Cuando la resolución que ordene la expropiación considerará oportunamente el recurso de reposición, el cual deberá interponer dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al de su notificación.[4]

Artículo 22. Transcurrido un mes en que la entidad expropiante hubiere expedido la resolución por la cual se relaciona el recurso de reposición, esta se entenderá negada, y quedará en firme el acto recurrido. Incurrirá en causal de mala conducta el funcionario que no resuelva el recurso oportunamente. Pasado dicho término ya de poder 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 quedaron 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 de acto demandado. El Tribunal Administrativo deberá dictar sentencia definitiva dentro del término máximo de seis (6) meses, contados desde la fecha de la presentación de la demanda. El proceso contencioso administrativo terminará el transcurrido el término anterior no se hubiere dictado sentencia.

Si la acción intentada fuere la de simple nulidad, esta deberá interponerse dentro del mismo término de caducidad de la acción de restablecimiento del derecho con que prevalece la elaboración de dos frente el artículo siguiente.

Artículo 23. El proceso civil de expropiación terminará si hubiere sentencia del Tribunal Administrativo levantada al demandante en fecha previa a aquella en la cual quedare en firme la sentencia del Juez Civil, quien se abstendrá de dictar sentencia con anterioridad al vencimiento del término establecido en el inciso anterior. En este evento, se procederá a la restitución del bien demandado y a la indemnización de perjuicios en los términos del artículo 459 del Código de Procedimiento Civil.

Será definitiva la transferencia del derecho de propiedad a favor de la entidad expropiante aún si 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 también establecerá la indemnización decretada por el Juez civil para el efecto de la reparación del daño causado por el propietario.

Artículo 24. El respecto de un mismo inmueble adquirido más de un acto administrativo que ordenare la expropiación, expedido por autoridades diferentes, se suspenderá todo enfrentar administrativo, de oficio o a petición de parte, hasta que el jefe de la administración de mayor jerarquía entre las entidades expropiantes decidan sobre el particular. Cuando los actos administrativos fueren expedidos por entidades del orden nacional pertenecientes al mismo sector administrativo, decidirá el Ministro del ramo respectivo. Si se trata de entidades del orden nacional pertenecientes a diferentes sectores administrativos, la decisión la tomará el Consejo de Ministros. La solicitud de suspensión podrá ser formulada ante las entidades que soliciten dicha adquisición administrativa sólo con anterioridad a la admisión de la demanda de expropiación presentada ante el juez competente.

El solicitud de suspensión no fuere resuelta en el término máximo de un mes contado desde la fecha de su presentación, la solicitud administrativa continuará con la oferta de compra de inmueble objeto de la fuerza enfrentada. La solicitud de suspensión no podrá reiterarse con posterioridad al término anterior.

De conformidad las expropiaciones municipales cuando versaren sobre asuntos que fueren de interés exclusivamente municipal.

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

Por no acumularse en una demanda pretensiones concretas de los propietarios de los distintos inmuebles que se requieran para la integración inmobiliaria del proyecto o la obra de la entidad social.

En el cuerpo de la demanda, el juez deberá citar al registrador para que se efectúe la inscripción correspondiente en el folio de matrícula inmobiliaria. Transcurrido el término al cual se refiere el inciso anterior sin que se hubiere presentado la demanda, la resolución que 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 constatación de hecho.

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

Artículo 26. La indemnización que deberá reconocer 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 elaborará el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones.[5]

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, podrá apartarse del mismo por las razones que indique, fundado en otros avalúos periciales por peritos idóneos y especializados en la materia.[6]

El incumplimiento de obligaciones contractuales por parte del propietario como consecuencia de la ejecución de expropiación constituye fuente mayor para otro propietario y por consiguiente no podrán tasar los perjuicios derivados de dicho incumplimiento en lo que la indemnización que le fijará juez al propietario.

[1] Inc. 2º, 3º y 4º Derogados Ley 388/97 Art.108
[2] Sustituido Ley 388/97 Art.108
[3] Inc. 2º y 3º Derogados Ley 388/97 Art.108
[4] Modificado Ley 388/97 Art.108
[5] Modificado Ley 388/97 Art.108
[6] Inc. 2º y 4º Derogados Ley 388/97 Art.108

[7] Inc. 2º Derogado Ley 388/97 Art.108
[8] Modificado Ley 388/97 Art.108
[9] Modificado Ley 388/97 Art.108

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

9. 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 utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

Capítulo VIII. Expropiación por vía administrativa.

Artículo 63°.- Motivos de utilidad pública. Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas por la presente Ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), d), e), h) j), k), l) y m) del artículo 58 de la presente Ley.

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

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

Artículo 65°.- Criterios para la 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 las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.
3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.
4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

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

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

Parágrafo 1°.- El pago del precio indemnizatorio se podrá realizar en dinero efectivo o títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, de participación en el proyecto o permuta. En todo caso el pago se hará siempre en su totalidad de contado cuando el valor de la indemnización sea inferior a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales al momento de la adquisición voluntaria o de la expropiación.

Parágrafo 2°.- El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles a los cuales 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 68°.- Decisión de la expropiación. Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa, y transcurran treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el artículo 66 de la presente Ley, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente, el cual contendrá lo siguiente:

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

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

Contra la decisión por vía administrativa sólo procederá el recurso de reposición, el cual deberá 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 ese lapso no se ha tomado decisión alguna, se entenderá que el recurso ha sido decidido favorablemente.

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

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

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

En caso de que se compruebe el incumplimiento de la obligación por parte de la entidad, la sentencia así lo 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 cuyo bien fue expropiado deberá reintegrar a la entidad pública respectiva, siendo necesario para los efectos del registro de la sentencia que se acredite mediante certificación auténtica que se ha efectuado el reintegro ordenado.

Artículo 71°.- Proceso contencioso administrativo. Contra la decisión de expropiación por vía administrativa procede acción especial contencioso-administrativa con el fin de obtener su nulidad y el restablecimiento del derecho lesionado, o para controvertir el precio indemnizatorio reconocido, la cual deberá interponerse dentro de los cuatro meses calendario siguientes a la ejecutoria de la respectiva decisión. El proceso a que da lugar dicha acción se someterá a 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 recibido los valores y documentos de deber puestos a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valer o que se solicita practicar.
3. No podrá solicitarse la suspensión provisional del acto que dispuso la expropiación por vía administrativa.
4. Notificada la demanda a la entidad autora de la decisión de expropiación por vía administrativa, y concluido el término de cinco (5) días para la contestación de la misma en la cual igualmente deberán indicarse las pruebas que se solicitan, se ordenará un período probatorio que no podrá ser superior a dos (2) meses, concluido el cual y después de dar traslado común a las partes para alegar por tres días, se pronunciará sentencia.
5. Contra la sentencia procederá recurso de apelación ante el Honorable Consejo de Estado, el cual decidirá de plano, salvo que discrecionalmente estime necesario practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no ha apelado podrá presentar sus alegaciones, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre al despacho para pronunciar sentencia.
6. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política, en el proceso no podrán controvertirse los motivos de utilidad pública o de interés social, pero sí lo relativo al precio indemnizatorio[11].
7. Cuando la sentencia revoque la decisión del Tribunal Administrativo y declare nulidad y el consiguiente restablecimiento del derecho, dispondrá lo siguiente:

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

b. La práctica, antes del cumplimiento de la sentencia, por el Tribunal Administrativo ante el cual se haya surtido la primera instancia, de una diligencia de inspección con intervención de peritos, a fin de determinar mediante auto de liquidación 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 o si lo ha sido parcialmente y, según el caso, el valor de la indemnización debida. En el mismo acto se precisará si valores y documentos de deber compensan la indemnización determinada y en qué proporción, si hay lugar a reintegro de parte de ellos a la administración, o si ésta debe pagar una suma adicional para cubrir el total de la indemnización.

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

Cuando haya lugar al reintegro de valores o documentos de deber, para efectuar el registro se deberá acreditar certificación auténtica de que se efectuó el reintegro respectivo en los términos indicados en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia.

d. La orden de pago del valor que a título de restablecimiento del derecho lesionado debe pagar adicionalmente la administración, sin que haya lugar a reintegro alguno de los valores y documentos de deber recibidos ni 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, dispondrá si hay lugar a una elevación del valor correspondiente o a una modificación de la forma de pago. En este caso, las determinaciones que se hagan en el auto de liquidación de la sentencia, tendrán en cuenta el nuevo precio indemnizatorio y la diferente modalidad de pago.

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

Decreto 1420 de 24 de julio de 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 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el Artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

Capítulo Primero.- Disposiciones generales.

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

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

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

Artículo 3°. La determinación del valor comercial de los inmuebles la harán, 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 valoración comercial de los inmuebles podrá ser solicitada por las entidades que faculten las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997 y por las demás que las modifiquen y los decretos que las desarrollen para realizar los eventos descritos en el artículo 1° de este decreto.

Artículo 5°. Para efectos de la aplicación del inciso segundo del numeral 2° del artículo 56 de la Ley 388 de 1997, cuando el avalúo catastral vigente sea resultado de una política 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 entiende el espacio que tiene características físicas y económicas similares, en cuanto a:

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

Parágrafo 1°. Para efectos de la determinación de la compensación de que trata el Decreto-ley 151 de 1998 para el cálculo del reparto equitativo de cargas y beneficios y para la delimitación de las unidades de actuación urbanística, se entienden como áreas morfológicas homogéneas las zonas que tienen características análogas en cuanto a tipologías de terreno, edificación o construcción, usos e índices derivados de su trama urbana original.

Parágrafo 2°. En desarrollo del 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 hubiesen reglamentado el uso del suelo, el potencial de edificación será el predominante en la zona geoeconómica homogénea o en la zona homogénea física presentes 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 domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentre el bien objeto de la valoración.

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

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

El registro que lleve cada lonja de sus avaluadores deberá tener un reglamento que incluya, entre otros, los mecanismos de admisión de los avaluadores, los derechos y deberes de éstos, el sistema de reparto de las solicitudes de avalúo, el régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y prohibiciones de los avaluadores, las instancias de control y el régimen sancionatorio.

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

---

[11] Numeral derogado tácitamente por el Acto Legislativo 01 de 1999, según lo expresado por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-059 de 2001.

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 conformación de los avalúos

Artículo 12. La solicitud personal solicitante podrá solicitar la elaboración del avalúo a una de las siguientes entidades:

1. Las lonjas o bolsas de propiedad raíz con domicilio en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados el o los inmuebles objeto de avalúo, lo cual deberá ser acreditado de conformidad con los certificados expedidos por la autoridad competente.
2. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces, quien podrá hacer avalúos de los inmuebles que se encuentren ubicados en el territorio de su jurisdicción.

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

Artículo 13. La solicitud de realización de los avalúos de que trata el presente decreto deberá presentarse por la entidad interesada en forma escrita, firmada por el representante legal o su delegado legalmente establecido, señalando el recibo del avalúo y entregado a la entidad encargada los siguientes documentos:

1. Identificación del inmueble o inmuebles, con 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 mes de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
4. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble objeto de avalúo, según el caso.
5. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio o parcelación cuando fuere del caso.
6. Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo. Se entiende por reglamentación urbanística vigente aquella expedida con anterioridad correspondiente y debidamente publicada en la gaceta que para el efecto tenga la administración municipal o distrital.
7. Para el caso del avalúo previsto en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, deberá informarse el tiempo de tiempo durante el cual es imposible 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, cuadros y distancias.

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

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

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

La impugnación puede interponerse directamente con sustento de la revisión.

Artículo 16. La solicitud por revisión al avalúo por el cual la entidad solicitante, fundada en consideraciones técnicas, requiere que quien realizó el avalúo aclare o que complemente la valoración presentada, a fin de corregirla, adicionarla 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, adicionarlo 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 forma clara.

Una vez recibida la revisión y la impugnación, la entidad que decidió la revisión envíe el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al de la fecha del acto por el cual se resuelve la revisión.

Parágrafo 1º. Al decidirse la revisión o la impugnación, la entidad correspondiente podrá confirmar, aclarar o modificar el avalúo.

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

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

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

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

Artículo 20. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones y la personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por las lonjas en sus informes de avalúo, especificarán el método utilizado y el valor comercial definido independiente el valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras al fuera el caso, y las consideraciones que tuvieron a la estimación.

Artículo 21. Los siguientes elementos 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 los bienes privados, teniendo en cuenta los derechos proporcionales de los coeficientes de copropiedad.
4. Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán ponderar los valores correspondientes a cada uno de ellos.
5. Dentro de los procesos de urbanización y parcelación, que afectan parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieren de la ejecución de obra de adecuación para la utilización de las áreas con destino remanente, el costo de dichas obras se determinará en forma independiente y se deducirá el valor estimado de la parte afectada de inmuebles para establecer su valor comercial.
6. Para los efectos del avalúo de que trata el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes de desarrollo de actividades, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por los tributos 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 terreno, entonces utilizarse como el de reposición como nuevo para no los correspondientes depreciación económica. También deberá atenderse al valor por el estado de conservación física del bien, igualmente, se aplicará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reposición, entendiendo por tal el precisar el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las características que no le han reducido.
8. La estratificación socioeconómica del lugar.

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

A. Para el terreno:

1. Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma.
2. Clase 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 redes primarias, secundarias y suministro de servicios públicos domiciliarios, así como la infraestructura vial y sistema de transporte.
6. En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta los siguientes: del suelo y las aguas:
7. La estratificación socioeconómica del inmueble.

B. Para las construcciones:

1. Sistema de construcciones: sistemas constructivos regionales.
2. Los elementos constructivos empleados en su estructura y cerramiento.
3. Las redes adicionales y complementarias externas.
4. La edad de los materiales.
5. El estado de conservación física.
6. La vida útil económica y técnica remanente.
7. La funcionalidad de inmuebles para la cual fue construido.

C. Para los cultivos:

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

Artículo 23. En desarrollo de las facultades conferidas por la ley el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, las normas metodológicas para la realización o previsión de los avalúos de que trata el presente decreto serán señaladas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante resolución que deberá expedir dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la publicación de este decreto, la cual deberá publicarse en el Diario Oficial.

Artículo 24. Para calcular el daño emergente en la determinación del valor del inmueble objeto de expropiación, según el numeral 6 de 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 aplicar uno de los siguientes métodos: observando los parámetros y criterios mencionados anteriormente o, si el caso lo amerita varios de ellos: el método de comparación o demanda, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición, el residual. La determinación de los valores metodológicos para la valoración de estos, será materia de lineamientos 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 acredite a avalúo y análisis tenido en los aspectos conceptuales como en las implicaciones que puede tener su aplicación. Dicho estudio y análisis serán realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y, si este lo encontrare válido lo adoptará por resolución de carácter general.

Artículo 26. Cuando las condiciones del inmueble objeto del avalúo permitan la aplicación de uno o más de los métodos enunciados en el artículo anterior, el avaluador debe realizar las aproximaciones 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 aplicarse los procesos previstos en los artículos 61 y 90 de la Ley 9ª de 1989 y del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, se tomará en cuenta la totalidad del inmueble, incluyendo tanto el terreno como la construcción o mejora.

Artículo 28. Cuando para efectos de los programas de titulación masiva que adelanten las entidades autorizadas se requiera del avalúo del terreno y de múltiples construcciones, podrá acudirse a métodos masivos de avaluación, zonas homogéneas y tablas de avalúos comerciales o, otros avalúos previstos en el Decreto 2666 de 1993.

Artículo 29. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumple sus funciones y las lonjas informarán mensualmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico a más tardar el 30 de enero, 30 de abril, el 30 de julio y 30 de octubre de cada año, acerca del precio y características de la totalidad de los inmuebles que hayan evaluado en aplicación del presente decreto. Esta información se suministrará mediante el sistema de información oficial de que trata el artículo 112 de la Ley 388 de 1997 y deberá remitirse en los formularios que para el efecto diseñe el Ministerio de Desarrollo Económico. También tendrán la misma información a disposición de los observatorios inmobiliarios municipales y distritales que se conformen.

Artículo 30. Cuando el inmueble objeto del avalúo esté en zonas de urbanización o construcción adelantadas con el lleno de los requisitos legales, estas no se tendrán 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 se aplicará 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 75, 76, 77 y 80 de la Ley 388 de 1997, del primer plan de ordenamiento territorial que adopte cada municipio o distrito, el precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será el del 31 de julio de 1997.

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

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

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

Artículo 32. La determinación del valor comercial la deberán determinar el efecto plusvalía a que se refieren los artículos 76, 80, 81 y 82 de la Ley 388 de 1997, requiere que previamente el municipio o distrito haya adoptado su correspondiente plan de ordenamiento territorial, plan básico de ordenamiento territorial o esquema de ordenamiento territorial de que trata el artículo 369 de 1997.

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

Publíquese y cúmplase. Dado en Santa Fe de Bogotá, D. C., a 26 de julio de 1999.

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 ciertas, actualizadas y georreferenciadas para lograr 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 semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, teniendo en valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización adecuada.

Parágrafo. - Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posee el bien. Para inmuebles muy deteriorados o ruinosos, o en ruina de carga, la vida útil será de 70 años, a pesar de que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

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

Vc = (Cc – D) + Vt

En donde:

Vc = Valor comercial

Cc = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

Parágrafo. - Depreciación. Es la pérdida de la vida útil que se detecta económicamente debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, bien sea que se deba cuantificar la vida remanente del bien.

Existen varios métodos para estimar la depreciación, cuando el más conocido es Lineal, el cual se aplicará en el caso de los inmuebles enfrentados al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear métodos combinados y no los determinados a ser valorados. Debe adoptarse un criterio que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como la metodología Fitto y Corvini, para lo cual se presentan los resultados resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VI De las Fórmulas Establecidas).

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

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

Parágrafo. - En el método residual, debe determinarse bajo el principio de mayor y mejor uso, entendido como el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de determinar, dentro de las posibilidades legales y físicas, el escenario comercial más rentable, o el de aquellos de aprovechamiento diferentes, teniendo en cuenta los costos de construcción, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, bajo unas condiciones determinadas.

Artículo 5º - Clasificación del suelo. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de la categoría de urbano, de usos diferentes a rural en suelo en el ámbito que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dichas características. (Ver artículos 20 a 35 de la Ley 388 de 1997).

Servicios Postales Nacionales S.A.
CAÑASGORDAS
29 ABR 2020
OCCIDENTE
SPB

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

Artículo 1º.- Etapas para elaboración de los avalúos. Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse los siguientes etapas:

1. Revisión de la documentación suministrada por la entidad patrocinante y en el caso hecho algo de la previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitar el avalúo.
2. Salir y obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien. Por lo menos: ortofotomapas, cartografía de la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien.
3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentra localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el avaluador deberá verificar la consistencia de este con la reglamentación urbanística vigente.
4. Recomendable en terreno del bien objeto de avalúo. De todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas calidades técnicas y profesionales de la persona que ha de ejecutar y firmar el avalúo.
5. Sacar lo que sea necesario de verificación: las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de edificaciones deberán mencionarse mínimo tamaños, las medidas y escalas en que se presenta la información. Y cuando se observen grandes inconsistencias con los métodos se informará al contratante sobre los mismos.
6. En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías, que permitan identificar las características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitan sustentar el avalúo.
7. Cuando se realicen las encuestas, deberán presentarse las fotografías de los inmuebles, a los encuestados para una mayor claridad del bien que se investiga.
8. Por cuenta del avaluador de los bienes es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requisito que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan incidir sobre el bien: excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías.

Artículo 2º.- Identificación física del predio. Una correcta identificación física del predio deberá hacerse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. Localización, dirección vías y sufijomía del bien. Evitar ambiguedades. Formulados con múltiples nomenclaturas es necesario hacer referencia a vías como se encuentra de claridad de la identificación.
2. Los linderos y coordenadas del predio. Para una mejor localización e identificación de los linderos y coordenadas en número suficiente es de gran ayuda, por lo cual, si en la información suministrada por la entidad patrocinante no está incluido, el perito la 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 inundaciones, zonas de encharcamiento, inundación permanente o periódica del bien.
4. Servicios públicos. Investigación de la incidencia 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 no exista o el predio cuente con servicios complementarios (Teléfono, gas, alumbrado público) estos deben certificarse en cuenta.
5. En cuanto a las vías públicas, además de validarse la existencia y sus características, es necesario tener en cuenta el estado de las mismas. Como elemento complementario es importante analizar la prospectiva del servicio de transporte. En el análisis de las vías inmediatas y adyacentes, debe tenerse en cuenta: Tipo de vía, características y el estado en que se encuentran.

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

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

Es necesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario es menor, esto ocurre de relacionado con la tendencia de uso en la zona permitido por la norma urbanística.

En cuanto a la forma, sin olvidar que existe una forma óptima, la que tenga el predio puede influir en la determinación del precio unitario, por ejemplo existe con formas muy extremas sobre la vía tienen un impacto negativo sobre el precio unitario.

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

Artículo 4º.- Identificación legal. En el aspecto legal se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que posee sobre los inmuebles y para lo cual es necesario verificar que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre inscrita tal afectación, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 37 del a Ley 9a. de 1989, así como a las pautas 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 haya referencia a construcciones, instalaciones y anexos, es necesario tener en cuenta los materiales que los conforman y el estado de conservación en que se encuentran, además de su edad.

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

Parágrafo.- Es necesario que el perito establezca si existe pago de la servidumbre para ser descontado del valor total o por el concepto expresado en el hecho.

Artículo 5º.- Consulta a expertos analistas e encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que estas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al bienes para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe considerarse que el entrevistado lo conozca tanto en sus aspectos legales como positivos. El acopio limitantes legales, debe tenerse presente de antemano 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 construcción, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos jurídicos y transacciones recientes, en cuanto tenga dudas de los resultados encontrados.

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

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

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

El perito debe notar hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información suministrada en la encuesta difiere sustancialmente del promedio, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda aclarar las posibles razones de la diferencia.

En la selección de la persona a encuestar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la demanda de vías, además que no tengan interés directo en el bien.

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esto prohíbe, se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las demás técnicas de valuación.

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

Capítulo II. Aplicación de los Métodos

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

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

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

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

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

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

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

Cuando el coeficiente de variación sea inferior, a mas (+) o a menos (-) 7.5%, la media obtenida se puede 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 aumentar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En este caso el perito debe apoyarse del valor medio encontrado, mediante calcular el coefiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no puede sobrepasar el porcentaje encontrado en los índices de dispersión.

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

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

Artículo 13º.- Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe orientar por todo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrir para la realización de la obra.

Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con las escalas precisas del sitio donde se ubica el inmueble.

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

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

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

Artículo 14º.- Método (Renta) residual. En ausencia de este método (Renta) no debe tener en cuenta.

Para el cálculo de rentas brutas, se debe analizar el uso de producto que por efecto del principio de mayor y mejor uso es puesta del sobre el predio, para lo cual se debe referenciar los efectos de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de área, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga.

El valor total es la suma del costo de urbanismo asociado al proyecto, por otro parcial y el costo de la construcción, dando esto 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 valor de urbanismo se entiende como la suma de los costos para habilitar el suelo a usos específicos, e incluye las cargas asociadas a su desarrollo.

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

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

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

Artículo 15º.- Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando con las condiciones del mercado no se puede estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se calcula la siguiente formula

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

En donde:

V.T.B Valor terreno bruto

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 concepto de área útil se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio considerado expresa a plan parcial, de tener de lo establecido en el Decreto 2181 de 2006.

Parágrafo 2.- Es necesario tener en cuenta que las áreas de urbanismo guardan relación con el tipo de proyecto que la norma determina.

Artículo 16º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es necesario realizar la investigación de los contratos que regulen el que tiene por 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 vigencia de un (1) año de suscritos.
2. Que el canon de arrendamiento no sobrepase los topes legales.
3. Que los montos relacionados con el pago de servicios públicos y las cuotas de administración, no se incluyan en el cálculo correspondiente para la aplicación del método.
4. Los arrendamientos a comparar deben referirse a inmuebles que tengan rentas de acuerdo con la norma de uso del terreno o de las construcciones.
5. Las rentas deben ser 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 proceder de la relación calculada entre el canon de renta y el valor comercial de los propietarios similares al inmueble objeto de avalúo, en función del uso o usos existentes en el predio y de realización comparada.

Artículo 17º.- El método de capitalización de ingresos para aplicarlo a activos deberá referirse a ingresos netos del cálculo de flujo de caja descontado a valor presente. Debe mencionar, haciendo claridad respecto a la inversión a través de valuación y los costos de mantenimiento del activo en su etapa improductiva, la misma que el arrendamiento.

Capítulo III. Procedimientos Repetitivos

Artículo 18º.- Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se practicará unicamente con los inmuebles que legalmente existan, 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 los normas generales. Las cuotas, son bienes comunes, así, se hagan exclusivamente como bien privado.
2. La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal.
3. Cuando el bien se refiere a parqueaderos, registros es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbres, o se refiere a bienes comunes de uso exclusivo, que sin cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.
4. Los bienes comunes son inseparables de los bienes de consulta privado, lo que significa su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así como sean de uso exclusivo.

Artículo 19º.- Avalúos de bienes no sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. Cuando el bien no esté sometido al régimen de propiedad horizontal, pero por su uso y características se asimila, se trata de oficinas, cuotas o unidades independientes, como apartamentos y bodegas, o la investigación se realiza para bienes que si están sometidos a régimen de propiedad horizontal, es necesario que para la correcta liquidación se realice la siguiente operación:

V.T. = (A.P.) * (V.U.P)

A.P. = A.T.C. – A.C.

En donde:

V. T. Valor Total de la propiedad

A.P. Area Privada

A.T.C. Area Total Construida

A.C. Areas Comunes

V.U.P. Valor unitario Privado.

Si los garajes o parqueaderos tienen servidumbre, los precios no podrán 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**

[illegible]

Artículo 20.- Procedimiento en caso de edificaciones de vivienda de Interés Social (VIS). [illegible]

[illegible]

Artículo 21º.- Cálculo del valor de la compensación debida por la afectación a causa de una obra pública. [illegible]

[illegible]

Artículo 22º.- Determinación del valor del suelo de bienes declarados de interés cultural. [illegible]

Parágrafo. [illegible]

Artículo 23.- Valoración de predios en zonas de renovación urbana. [illegible]

Artículo 24.- Valoración de predios incluidos en las áreas de expansión urbana. [illegible]

Capítulo IV. Cálculo del efecto Plusvalía

Artículo 25º.- Cálculo del efecto plusvalía resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano. [illegible]

Artículo 26º.- Cálculo del efecto plusvalía resultado del cambio de uso. [illegible]

Parágrafo 1. [illegible]

Parágrafo 2. [illegible]

Artículo 27º.- Cálculo del efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo. [illegible]

Parágrafo. [illegible]

Capítulo V Otras Disposiciones

Artículo 28º.- Avalúo de áreas de cesión. [illegible]

Artículo 29º.- Avalúos en las zonas rurales. [illegible]

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

Parágrafo. [illegible]

Artículo 30º. [illegible]

Artículo 31º. [illegible]

Parágrafo 1. [illegible]

Parágrafo 2. [illegible]

Artículo 32º. [illegible]

Artículo 33º. [illegible]

Parágrafo. [illegible]

Capítulo VI. De la Controversia de los Avalúos.

Artículo 34º.- Revisión de los avalúos. [illegible]

Artículo 35º.- Impugnación. [illegible]

Artículo 36º. [illegible]

Parágrafo. [illegible]

Capítulo VII. De las Fórmulas Estadísticas

Artículo 37. [illegible]

1. Media Aritmética: (X)

[illegible]

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

En donde:

X = media aritmética

Σ = signo que indica suma

N = número de casos estudiados

X_i = [illegible]

2 Desviación estándar: (S)

[illegible]

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

En donde:

X = media aritmética

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

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 dicho informe ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente.

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

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

El término para tramitar y expedir la certificación de calidad y/o tradente es de dos (2) meses improrrogables contados a partir de la recepción de la solicitud, salvo la información de los títulos registrados coincida plenamente con la de sus bases. En ese caso, se necesitará convocar a los titulares de dominio y demás interesados, el término para agotar el trámite será de cuatro (4) meses, que se contabilizarán desde la recepción de la solicitud.

Una vez se expida la certificación de calidad y/o tradente, 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 de la de la certificación.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) establecerá el procedimiento para determinar el valor de calidad y/o tradente según lo establecido, en un término no mayor a tres (3) meses, contados a partir de la vigencia de la presente ley.

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

PARÁGRAFO 2o. El retardo injustificado en el presente trámite de actualización de calidad y tradente o su inscripción en el registro de escrituras de acuerdo disciplinaria que se pueda imponer de oficio o por queja del interesado, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda corresponder al funcionario.

ARTÍCULO 27. PERMISO DE INTERVENCIÓN VOLUNTARIA. <Artículo modificado por el artículo 13 de la Ley 1682 de 2013> El nuevo texto es el siguiente:> Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, dicho titular del bien, podrá otorgar un permiso de intervención voluntaria del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será revocable una vez el predio.

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

La entidad, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble, no podrá ejercer otro acto administrativo que no el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de adquisición voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

PARÁGRAFO. En el proceso administrativo, en caso de no haberse perfeccionado el permiso de intervención voluntaria del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que lo impone, la entidad interesada notificará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de desalojo, que deberá realizarse con la concurrencia 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 la procedente oposición alguna.

ARTÍCULO 28. ENTREGA ANTICIPADA POR ORDEN JUDICIAL. <Artículo modificado por el artículo 5 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> La juez deberá 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 notificación de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o los términos que lo modifique o sustituya.

Si los bienes hubieren sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o demás medidas, para efectos de ordenar la entrega anticipada, no serán oponibles a las indicaciones. En tal caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial.

Los numerales 4 y 11 de artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, entrarán a regir a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso de conformidad con las predicciones que se dispone en la presente ley.

ARTÍCULO 29. ENTREGA ANTICIPADA DE BIENES EN PROCESO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO, BALDÍOS Y BAJO ADMINISTRACIÓN DE CBA. Los bienes inmuebles necesarios para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte, que se encuentren bajo la administración de CBA o quien haga sus veces, en procesos de extinción de dominio, en proceso de clarificación e inmuebles baldíos, podrán ser expropiados o adjudicados, según sea procedente, por y a la entidad actual responsable del proyecto y esta como activar 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 sólo podrá realizarse cuando el proyecto de infraestructura de transporte se encuentre en etapa de construcción. La entidad competente tendrá un plazo máximo de 20 días calendario para hacer entrega material del inmueble requerido.

En el caso que el dominio sobre el bien inmueble no se entrega como resultado del proceso o en el proceso de clarificación se adelantará un litigio privado, el valor del depósito se 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, constitución 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 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 declara la expropiación procederá 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 de Decreto 1058 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 esta entidad, los inmuebles de su propiedad sin que pueda exigir la entidad otra forma de compra. La cesión a que se refiere este artículo se generará gastos de notariado y registro.

ARTÍCULO 33. ADQUISICIÓN DE ÁREAS REMANENTES NO DESARROLLABLES. En los procesos de adquisición predial para proyectos de infraestructura de transporte, las Entidades Estatales podrán adquirir de los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura, áreas sobrantes o de remanente, para dicha ejecución, en aquellos casos en que se establezca que tales áreas no son desarrollables por ningún tipo de actividad por no cumplir con los parámetros legales, ecológicos o planes básicos de ordenamiento territorial o por razones 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 10% el valor del avalúo catastral, el avalúo comercial podrá ser utilizado como criterio para actualizar el avalúo catastral de los inmuebles que fueren desenglobados, como consecuencia del proceso de enajenación voluntaria o expropiación judicial o administrativa.

Para este efecto, el acto mediante una vez profesionales el proceso de adquisición predial a favor del Catastro, procederá a remitir al organismo catastral o quien haga sus veces y a la superintendencia bancaria, el informe del valor pagado por metro cuadrado, medidas o fotografía del inmueble adquirido.

La entidad catastral 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 la Licencia Ambiental para compensación, deberán ser destinados a título gratuito, para ser incorporados como bien de uso público en el respectivo plan, sequema o plan básico de ordenamiento territorial de la jurisdicción donde se encuentre, a la entidad que determine la autoridad ambiental competente, de conformidad con la medida de compensación propuesta por el solicitante.

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

ARTÍCULO 36. CESIÓN DE INMUEBLES ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS. <Título del artículo corregido por el artículo 2 del Decreto 2245 de 2012> 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 contratante deberá celebrar un acuerdo con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que ejerza sus funciones o con peritos privados, mientras en las leyes de propiedad sea o asociaciones legalmente constituidas.

El avalúo que deben entregarse a personas existentes tendrá carácter obligatorio para las partes.

La cesión implicará la desafectación de los bienes cedidos de uso público.

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

ARTÍCULO 37. <Artículo modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), en concordancia con los criterios y por partes privadas, inscritas 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 a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.

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

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

Inciso CONDICIONALMENTE EXEQUIBLE> En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será concertado de forma previa mediante en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.

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

Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del autoavalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área de influencia para que proceda a suspender los trámites de autoavalúo catastral en virtud a la vigencia de nuevos avalúos.

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

ARTÍCULO 38. Durante la etapa de construcción de los proyectos de infraestructura de transporte y con el fin de facilitar su ejecución a la nación a través de los jefes de las entidades de orden nacional y las entidades territoriales, a través de los Gobernadores y Alcaldes, según la infraestructura a su cargo, tienen facultades para imponer servidumbres, mediante acto administrativo.

El ministerio de Transporte impondrá estas servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los departamentos, cuando se afecten predios que se encuentren ubicados en más de uno de ellos. Asimismo, el Gobernador de departamento impondrá servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los municipios cuando se afecten predios que se encuentren ubicados en más de un municipio.

En los proyectos a cargo de la Nación, esta podrá imponer servidumbres en todo el Territorio Nacional.

Para efectos de la presente ley 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 servidumbres 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 ministro de Transporte podrá delegar esta facultad.

PARÁGRAFO 2o. La disponibilidad en este artículo será aplicable a la gestión predial necesaria para la ejecución de proyectos de infraestructura de servicios públicos, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 56 de 1981.

Decreto 737 de 16 de abril de 2014 Por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública o interés social, en que trata el artículo 31 de la Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013

Artículo 1°. 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 registral.

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

Artículo 3°. Concepto y Procedencia. La adquisición de inmuebles para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes guardan en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de expropiación, en perjuicio de las acciones reivindicatorias que por cualquier tercero puedan elegirse contra los títulares 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 derecho del mismo, no haya podido consolidar el derecho real de dominio o su tipo por posibilidades o que le hayan impedido hacerlo, como por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor, la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impiden el uso, goce y disposición plena del predio para los proyectos de infraestructura de transporte.

Sin perjuicio de la historia jurídica del bien, el saneamiento automático constituye un complemento del trámite sucesivo cuando se adquiere la titularidad o parte del predio.

Artículo 4° Oportunidad. Con el propósito de asegurar la oportunidad, la entidad pública que pretenda acelerar el saneamiento automático inscribirá la Oficina de Registro Público competente para que intervenga en la anotación RECTIFICE del folio de matrícula inmobiliaria del predio, la intención del Estado de adelantar en relación con dicho, dicho conocimiento.

Adicionalmente, la entidad pública comunicará, de manera directa a quienes posean derechos reales o personales inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria y ordenará la publicación del aviso en 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 5°. Estudio Previo para el Saneamiento Automático. Para el saneamiento automático la entidad interesada debe efectuar un estudio del predio. Para tal efecto, además de dar cumplimiento a lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, considerará, entre otros, algunos de los siguientes documentos:

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

Artículo 6°. Declaratoria de Saneamiento por Ministerio de la Ley. El saneamiento automático respecto de inmuebles utilizados o por utilizar por la entidad pública en proyectos de infraestructura de transporte, que carezcan de título inscrito de dominio y de tradición registral, se declarará mediante acto administrativo motivado en el que se establezcan 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 tendrá como prueba del derecho real de dominio a favor del Estado.

Parágrafo. Para el caso de los bienes baldíos a cargo del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER) la entidad pública que tenga a su cargo el proyecto de infraestructura de transporte debe solicitar su adjudicación al citado Instituto de conformidad con lo señalado en la Ley 160 de 1994 y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.

Artículo 7°. Acto de Saneamiento de Bienes con Identidad Registral. En el acto administrativo o en la escritura pública en que se invoque el saneamiento automático se dispondrá, cuando sea correspondiente, la cancelación o la liberación parcial de las limitaciones, las afectaciones, los gravámenes o las medidas cautelares que dependan existan en el folio de matrícula del predio.

Parágrafo. Tampoco se cuenta que de acuerdo con el artículo 2° del presente Decreto, el saneamiento automático constituye un complemento de trámite sucesivo, el Registrador, cuando la respectiva escritura pública de tenga segregado de otro de mayor extensión, deberá de la apertura de un nuevo folio de matrícula de conformidad relativo a medidas cautelares, limitaciones, afectaciones y gravámenes y deberá ordenarla de la respectiva inscripción en el folio matriz.

Artículo 8°. Actualización Catastral. La autoridad catastral deberá actualizar la información catastral en sus bases de datos a partir de la nueva forma predial a la previa carrera de identidad catastral, en un término no mayor de tres (3) meses.

Artículo 9°. 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

[illegible]

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) es la autoridad catastral correspondiente [illegible] la información consignada en los títulos registrados con la que fueron incorporados en sus bases de datos, diligenciará y practicará una inspección técnica para determinar su colindancia. Si la información de los títulos registrados coincide en sus cabidas de terreno, procederá a expedir la certificación de cabida y linderos.

Si la información de catastro no coincide con la de los títulos registrados, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) por autoridad catastral competente deberá acreditar a los titulares de derechos de dominio y demás interesados, únicamente en a través de un medio de comunicación idóneo, para buscar un acuerdo, a partir de una propuesta que deberá entregarle el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) a quien haga sus veces, [illegible]

El término para aportar y aceptar la certificación de cabida y/o linderos es de dos (2) meses improrrogables contados a partir de la notificación de la solicitud, cuando la información de los títulos registrados coincida plenamente con la de catastro. Si no coincide y es necesario corregir a los titulares de dominio y demás interesados, el término para aportar el título será de cuatro (4) meses, que se contarán a partir de la notificación de la solicitud.

Una vez se expida la certificación de cabida y/o linderos, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente [illegible] a la entidad o organismo encargado de registro de instrumentos públicos de la respectiva jurisdicción, dentro de los 15 días siguientes, con el fin de que proceda a hacer las anotaciones del caso. La entidad en el capítulo deberá realizarse dentro de los 10 días siguientes a partir del recibo de la certificación.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) [illegible] para desarrollar el trámite de cabida y/o linderos aquí enunciado, con un término de hasta seis (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 trámite a que se refiere el presente artículo, de conformidad con las tarifas fijadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o autoridad catastral correspondiente.

PARÁGRAFO 2o. El trámite especificado en el presente término de actualización de cabida y linderos a su inscripción en el registro de catastral de carácter disciplinario, que requerirá imponer de oficio o por queja del interesado, en perjuicio de la responsabilidad que pueda corresponder al funcionario.

ARTÍCULO 17. PERIODO 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 titular inscrito en el folio de matrícula el presente registro o no con beneficiarios determinados del bien, podrá pactarse un período de intervención voluntaria del bien, sin objeto de adquisición o expropiación. El período será [illegible] de cinco (5) días.

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

Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no se verán afectados o deterioro alguno con el período de intervención voluntaria, así como el valor 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 período de intervención voluntaria del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que le ordena la entidad contratada solicitará a la respectiva autoridad de policía, inspectores de la alcaldía o de desalojo, que deberá realizarse con el concurso de este último y con el acompañamiento de la Defensoría del Pueblo y/o personero municipal cuales deberá garantizar la presencia de los Derechos Humanos, dentro de un término perentorio de cinco (5) días. De la diligencia, se levantará un acta y se dará no procederá oposición alguna.

ARTÍCULO 18. ENTREGA ANTICIPADA POR ORDEN JUDICIAL. Artículo modificado por el artículo 3 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente: Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles 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 hubieren sido objeto de embargo, gravámenes financieros o demandas registradas, para efectos de ordenar la entrega anticipada, no serán oponibles a las liquidaciones. En este caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial.

Los numerales 9 y 11 del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, entrarán a regir a partir de la fecha de la presente ley, y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad con las prescripciones que se dispuesto en la presente ley.

ARTÍCULO 19. ENTREGA ANTICIPADA DE BIENES EN PROCESO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO, SALDOS Y BAJO ADMINISTRADO EN DIAN. Los bienes inmuebles necesarios para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte, que se encuentren bajo la administración de DIAN a quien haga sus veces, en procesos de extinción de dominio, en procesos de clarificación y extinción de dominio, podrán ser expropiados o adquiridos, según sea procedente, por y a la entidad estatal responsable del proyecto y esta podrá solicitar a la entidad competente la entrega anticipada, una vez se haya efectuado el depósito del valor del inmueble, cuando así lo requiera.

La solicitud de entrega anticipada solo podrá realizarse cuando el proyecto de infraestructura de transporte se encuentre en etapa de construcción. La entidad competente tendrá un plazo máximo de 30 días calendario para hacer entrega material del inmueble requerido.

En el caso que el dominio sobre el bien inmueble no se extinga como resultado del proceso o en el proceso de clarificación no estuviere en situación ilícita, el valor del depósito se le entregará al propietario del inmueble.

ARTÍCULO 20. Pagado el valor del inmueble objeto de expropiación de conformidad con el artículo, no procederá la reclamaciones para los procesos de expropiación, servidumbre o adquisición de predios para obras de infraestructura de transporte.

ARTÍCULO 21. EJECUTORIEDAD DEL ACTO EXPROPIATORIO. El acto administrativo que motiva del caso la entidad ordena la expropiación administrativa del inmueble o predio el inicio de los trámites para la expropiación judicial, sea de ejecución inmediata y goza de fuerza ejecutiva y ejecutoria.

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

ARTÍCULO 22. ENAJENACIÓN VOLUNTARIA A TÍTULO GRATUITO DE PREDIOS DE TERCEROS. «Texto de un artículo corregido por el artículo 2 del Decreto 3049 de 2013». Las entidades de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura podrán optar de manera voluntaria y a título gratuito enajenar de una adquirente los inmuebles de su propiedad bien que ordinariamente tenga que mediar dicha forma de compra. La opción a que se refiere este artículo no generará gastos de notariado y registro.

ARTÍCULO 23. ADQUISICIÓN DE ÁREAS REMANENTES NO DESARROLLABLES. En los procesos de adquisición predial para proyectos de infraestructura de transporte, las Entidades Estatales podrán adquirir de los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura, áreas sobrantes o las necesarias para dicha ejecución, en aquellos casos en que se evidencie que dichas áreas no son desarrollables para ningún tipo de actividad por no cumplir con los parámetros legales, requeridos o planes básicos de ordenamiento territorial o por razones de conveniencia o de riesgo ambiente o social.

ARTÍCULO 24. 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 fueren desenglobados como consecuencia del proceso de enajenación voluntaria o expropiación judicial o administrativa.

Para este efecto, el avalúo 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 tributaria, el informe del valor pagado por metro cuadrado, incluido la fotografía del inmueble adquirido.

La autoridad tributaria podrá revisar si el avalúo catastral está por actualizado, y el incremento correspondiente.

ARTÍCULO 25. PREDIOS ADQUIRIDOS PARA COMPENSACIÓN AMBIENTAL. Los predios que las Entidades Estatales deban adquirir en cumplimiento de obligaciones ambientales establecidas en la Licencia Ambiental para compensación, deberán ser registrados como parques, 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 predios deberá ser asumida por las autoridades municipales o las autoridades ambientales respectivas, de acuerdo con sus competencias y la destinación de los mismos.

ARTÍCULO 26. ENAJENACIÓN ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS. «Texto de artículo corregido por el artículo 2 del Decreto 3049 de 2013». Los predios de propiedad de entidades públicas que se requieran para el desarrollo de proyectos de infraestructura deberán ser cedidos a la entidad responsable del proyecto, a título gratuito o como aporte de la respectiva entidad propietaria al proyecto de infraestructura de transporte.

Para efectos de determinar el valor del inmueble, la entidad nacional deberá contratar un avalúo con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que cumpla sus funciones o con peritos privados inscritos en las lonjas de propiedad raíz o sociedades legalmente constituidas.

El avalúo que deben entregarse a personas destinatarias tendrá carácter obligatorio para las partes.

La misión implicará la afectación del bien inmueble de uso público.

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

ARTÍCULO 27. «Artículo modificado por el artículo 9 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:» El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial establecido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o sociedades, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que corresponda a daño emergente y 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 adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

En la cuantificación del daño emergente solo se atender en cuenta el daño real y consolidado.

«Inciso CONDICIONALMENTE exequible» En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago de predio será [illegible] de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.

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

Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del enajenación voluntaria, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área de influencia para que efectúe a nombre de las bases de autoavalúos catastral en cuanto a su abalanza de valor nuevos estudios.

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

ARTÍCULO 28. Durante la etapa de construcción de los proyectos de infraestructura de transporte y con el fin de facilitar su ejecución, a partir de la fecha de los actos de declaración de dicho orden y de utilidad pública, a través de los Comandantes y Alcaldes, según la estructura a su cargo, tienen facultades para imponer servidumbres, mediante acto administrativo.

El Ministerio de Transporte impondrá estas servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los departamentos cuando se afectan predios que se encuentren ubicados en más de uno de ellos. Asimismo, el Gobernador del departamento impondrá servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los municipios cuando se afectan predios que se encuentren ubicados en más de un municipio.

En los proyectos a cargo de la Nación, esta podrá imponer servidumbres en todo el Territorio Nacional.

Para efectos de lo previsto en este artículo, se deberá agotar una etapa de negociación directa en un plazo máximo de treinta (30) días calendario. En caso de no llegarse a acuerdo se procederá a la imposición de servidumbres 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 Ministro de Transporte podrá delegar esta facultad.

PARÁGRAFO 2o. La disposición en este artículo será aplicable a la gestión predial necesaria para la ejecución de proyectos de infraestructura de servicios públicos, sin perjuicio de lo establecido 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 e interés social de que trata el artículo 21 de la ley 1682 del 22 de noviembre de 2013.

Artículo 1º. Objeto. El presente Decreto fija las condiciones y requisitos para la aplicación del saneamiento automático de bienes inmuebles que por motivo de utilidad pública e interés social, sean necesarios para proyectos de infraestructura de transporte con o sin antecedentes registrales.

Artículo 2º. Competencia. La entidad pública que haya decidido, proceder 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 e interés social consagrados en las leyes propias en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio material o de tradición y medidas, tratos de que adolezcan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, diligencias a la entidad pública adquirente.

En los términos de conformidad con los artículos 21 y 22 de la Ley 1682 de 2013, el saneamiento automático podrá necesario cuando la entidad pública adquirente, durante el proceso de adquisición o antes o al tiempo del mismo, no haya podido consolidar el derecho real de dominio a su favor por existir inconvenientes que le hayan impedido hacerlo, como por ejemplo, la clandestina ocupación del dominio por el vendedor, la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impiden el uso, goce y disposición plena del predio para los proyectos de infraestructura de transporte.

Sin perjuicio de la figura jurídica del tiene, el saneamiento automático constituye un complemento del trámite sucesivo cuando se requiere la titularidad a parte del predio.

Artículo 4º Oponibilidad. Con el propósito de asegurar la oponibilidad la entidad pública que pretende adelantar el saneamiento automático deberá ante la Oficina de Registro Público competente para que inscribe en la columna 03 OTROS del folio de matrícula inmobiliaria del predio, la intención de Estado de adelantar en relación con este, dicho saneamiento.

Adicionalmente, la entidad pública interesada de manera directa a quienes posean derechos reales o personales inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria y mediante la publicación del aviso en un medio de comunicación de amplia cobertura en el lugar de ubicación del inmueble.

Sin perjuicio del saneamiento automático ordenado por ministerio de la ley, las personas que consideren tener un derecho sobre el inmueble podrán solicitar administrativa o judicialmente su reconocimiento pecuniario.

Artículo 5º. Estudio Previo para el Saneamiento Automático. Para el saneamiento automático la entidad interesada debe elaborar un estudio 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, considerando, entre otros, algunos de los siguientes documentos:

1. Un estudio de títulos del predio por ser[illegible], 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 catastral con fundamento en la normatividad vigente para la adquisición de inmuebles requeridos para desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte.
4. Levantamiento topográfico.

Artículo 6º. Declaración de Saneamiento por Ministerio de la Ley. El saneamiento automático de inmuebles adquiridos o por adquirir por la entidad pública en proyectos de infraestructura de transporte, que carezcan de todos tenidos de dominio y de titularidad registral, se declarará mediante acto administrativo motivado en el que se expresarán los motivos 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 de la Unidad de Consolidación de Territorio Rural (UACDTR) la entidad pública que asuma 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. Acta de Saneamiento de Bienes con Identidad Registral. En el acto administrativo o en la escritura pública en que se traslade el saneamiento automático se deberá, cuando sea conveniente, la constatación o la identificación parcial de los linderos, las afectaciones, los gravámenes o las medidas cautelares que aparezcan inscritos en el folio de matrícula del predio.

Parágrafo. Teniendo en cuenta que de acuerdo con el artículo 3º del presente Decreto, el saneamiento automático constituye un complemento del trámite sucesivo, el Registrador, cuando lo requiera una inspección de terreno segregación de mayor extensión, dispondrá la apertura de un nuevo folio de matrícula en enajenaciones parciales o medidas cautelares, afectaciones y gravámenes y dejará constancia de la respectiva liberación en el folio matriz.

Artículo 8º. Actualización Catastral. La autoridad catastral deberá actualizar la información existente en sus bases de datos o crear la ficha predial si el predio carece de identificación 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.

VICEPRESIDENCIA | MINTRANSPORTE | ANI Agencia Nacional de Infraestructura | INCIVIL CONSTRUCTOR | TODOS POR UN NUEVO PAÍS PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

Servicios Postales Nacionales S.A.
CAÑASGORDAS
29 ABR 2020

AUTOPISTAS URABÁ

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

[illegible] incrementos fueren materia de embargo, secuestro o insinuación, el precio se entregará a la autoridad que decretó tales medidas, y el saldo se entregará a condición resolutoria, el precio se entregará al interventor o Juez de concurso, que solicitará hacer lo que en que la sentencia resulte fallida, siempre que garantice su devolución en caso de que aquella se cumpla.

19. Cuando se hubiere efectuado entrega anticipada del bien y el superior revoque la sentencia que decretó la expropiación, ordenará que el interior, administrador, ponga de nuevo al demandado en posesión de sus bienes [illegible], reconocerá al demandado el pago de los perjuicios causados. Incluido el valor de los daños causados, 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. Consulta el término de la liquidación de entregará al demandado el saldo que quedare en su favor.

La sentencia que declare la expropiación es apelable en el efecto suspensivo, la que la decrete, en el devolutivo.

Prodigalia. Para efectos de calcular el valor de la indemnización por lucro cesante, cuando se trata de inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas, se presente una afectación que ocasione una limitación manifiesta o definitiva a la generación de ingresos provenientes del desarrollo de los mismos, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por los daños que se deriven de [illegible] "Nulo por violación material de una norma"[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, Anticipo y Redes de Servicios Públicos, de TIC y de la Industria del Petróleo, entre otros y Permisos Mineros y Hidrocarburos. Capítulo 1. Gestión y Adquisición Predial. Modificada por la Ley 1882 de 2018, "por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la contratación pública en Colombia, la ley de infraestructura y se dictan otras disposiciones", publicada en el Diario Oficial No. 50.471 de 15 de enero de 2018

ARTÍCULO 10. Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución de proyectos de infraestructura de transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política.

ARTÍCULO 20. «Artículo modificado por el artículo 2 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:» La adquisición predial es responsabilidad del beneficiario de la infraestructura de transporte y la entidad pública responsable de 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 9ª de 1989, 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 pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a lo ordenado en las reglas especiales 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 obtuvieren como sus representantes, deberán definir o los procedimientos establecidos en la ley, respetando en todos los casos el derecho de contradicción.

ARTÍCULO 31. SANEAMIENTOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA. «Expresa tachada BIGIS DUBLE.» La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública o interés social consagrados en las leyes generó en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan originar contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, dirigiendo 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, incluyendo activos 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 treinta (30) días calendario.

PARÁGRAFO 1o. El saneamiento automático será invocado 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 verificar si el inmueble a adquirir se encuentra inscrito en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente creado por la Ley 1448 de 2011, a cargo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, o exista en curso proceso judicial de restitución, así como si adoptar medidas de protección inscritas por la vía judicial o catastral a favor del propietario que no hayan sido levantadas, en virtud de lo consagrado al efecto por la Ley 387 de 1997 y el Decreto número 2007 de 2001. En estos casos se entenderá que los propietarios ostentan de la expropiación para enajenarlos voluntariamente.

En los casos en que esto se encuentren 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 a correspondiente depósito a órdenes del juez de restitución.

La inclusión del predio en los proyectos Vías aprobados por el Gobierno Nacional se entenderá en los términos del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011 como una imputabilidad pública 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 condiciones, en el orden y lineamientos establecidos en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 y sus decretos reglamentarios. Sin embargo, en estos casos, el pago de la compensación se realizará con cargo a los recursos que se consignen en el respectivo rubro del presupuesto de 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 esperar los resultados del proceso de restitución para determinar a quien se entregará el valor del predio. En caso de que prevalezca la restitución, el valor consignado se transferirá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas para que compense las víctimas cuyo bien se [illegible] imposible de restituir, en los términos previstos en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 y sus normas reglamentarias.

El saneamiento automático de mecanismos medidas de protección inscritas en el Registro Único de Tierras Despojadas con fines públicos a favor de los propietarios, sin embargo, la prueba se constituirá como una respectiva efectos en eventuales procesos de restitución que se adelanten en el futuro sobre el bien.

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

En caso de procedimiento especial para la adquisición de predios ocupados o en ejecución de obras o con medidas de protección, procederá el saneamiento por motivos de utilidad pública.

En atención lo anterior, la entidad adelantada de los predios la podrá solicitar la entidad responsable del proyecto de infraestructura antes el juez de conocimiento del proceso de expropiación. En cualquier caso, el juez de conocimiento o el juez contencioso, durante la diligencia de entrega, deberá informar que se ha hecho la consignación del valor del predio a órdenes del juzgado de conocimiento.

PARÁGRAFO 3o. En todo caso rangos saneamiento automático implicará el levantamiento de servidumbres de utilidad pública hacia a mejor y o bien, el desenclavamiento de los derechos inmobiliarios que hayan sido previamente adquiridos como 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 32. LIMITACIONES, AFECTACIONES, GRAVÁMENES AL DOMINIO, MEDIDAS CAUTELARES, INMUEBLES PÚBLICOS Y CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. «Artículo modificado por el artículo 3 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:» En el proceso de adquisición de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, en caso de acuerdo elevado de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula e el respectivo poseedor regular inscrito y previa el registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del proyecto, podrá reconocer la autoridad 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 haber procesos ejecutivos ejecutados en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, correspondiendo para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que la realidad directamente al titular. De no ser posible, se terminará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

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

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

Las medidas cautelares al dominio cuya inscripción se encuentre radicada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1563 de 2012, se podrán cancelar con la autoridad que motiva la anotación ante el Registrador de Instrumentos Públicos.

Cuando los bienes de servidumbres de utilidad pública y los notos y activos del dominio pueden mencionarse, se consultará el registro del planeamiento en el folio del inmueble.

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

ARTÍCULO 33. AVALUADORES Y METODOLOGÍA DE AVALÚO. El avalúo comercial para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte será realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente a las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz.

El avalúo comercial, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones 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 jurisprudenciales que deben aplicarse en la adquisición de los avalúos comerciales y su actualización. Cuando los otros valuadores lo indique, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) establecerá las modificaciones que resulten necesarias.

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

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

PARÁGRAFO 2o. «Parágrafo adicionado por el artículo 3 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:» En las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que adopte el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), en cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, no procederá indemnización, compensación o reconocimiento alguno por daños nuevos o mejoras, derechos, prerrogativas, autorizaciones que hayan sido establecidas, tenidas o consideradas en las tablas o zonas mencionadas en los términos del artículo 30 de la Ley 1228 de 2008.

ARTÍCULO 34. REVISIÓN E IMPUGNACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES. Para la adquisición o expropiación de bienes requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte, la entidad solicitante, o quien haga sus veces, del avalúo comercial, podrá pedir la revisión e impugnación dentro de los (5) días siguientes a la fecha de su entrega. La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión.

Se entiende por revisión la solicitud por la cual la entidad solicitante o quien haga sus veces, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien realizó el avalúo comercial para que reconsidere la valuación ya presentada, a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo.

Corresponde a quien realizó el avalúo comercial pronunciarse sobre la revisión solicitada dentro de los diez (10) días siguientes a su presentación. Si no es decidida la revisión y si hay lugar a decidir la impugnación, quien haya decidido la revisión enviará el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) dentro de los tres (3) días siguientes a la de la fecha de esta por el cual se resolvió la revisión.

La impugnación es el procedimiento que se adelanta por la entidad 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 compete resolver las impugnaciones en todos los casos, para lo cual realizará funcionarios de dentro de su estructura los recursos a que haya lugar. La decisión tendrá carácter irrevocable. El plazo para resolver las impugnaciones será de diez (10) días y se contarán desde el día siguiente a la fecha de presentación de la impugnación.

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

PARÁGRAFO 2o. «Parágrafo modificado por el artículo 3 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:» El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que las revisión y notificada la revisión o la impugnación de esta. Una vez notificada la oferta, el avalúo quedará en firme para efectos de la enajenación voluntaria.

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

PARÁGRAFO 4o. El mismo significado en la solicitud de la revisión o impugnación de los avalúos, se aplicará de igual manera a los avalúos comerciales discrepantes, 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 35. ACTUALIZACIÓN DE LA OFERTA. «Artículo modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:» La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellos personas que tengan la expectativa cierta y probada de ser o de representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su proceso de conformidad con las leyes vigentes.

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

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

Se deberán exponer los plazos, y 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 el propietario o poseedor inscrito tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la oferta, 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 la notificación de la oferta en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

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

a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.

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

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

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación o transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, en su día hábil o en acuerdo firmado para la enajenación voluntaria, sometido en un contrato de promesa de compraventa o de escritura pública.

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, se inscribirá dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninguna transacción o enajenación. 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 caso de que el acto de compra en los siguientes eventos:

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

Dentro de la resolución de expropiación la entidad adquirente solicitará la inscripción de la misma en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición e Realidad 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 a procedimiento de expropiación judicial contemplado en el artículo 399 del Código General del Proceso o la norma que la modifique o sustituya, para lo cual solicitará el saneamiento automático y el valor que arroje la expropiación se dejará a cargo del juzgado de conocimiento.

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

ARTÍCULO 36. ACTUALIZACIÓN DE CABIDA Y LINDEROS. En caso que en el proceso de adquisición o expropiación de inmuebles necesarios para la realización de proyectos de infraestructura de transporte, se requiera la actualización de cabida y/o linderos, la entidad

[1] Apartes entre <> declarado inexequible por la Corte Constitucional mediante sentencia C-153-13

AUTOPISTAS URABÁ

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

Contenido

Ley 9 de 11 de enero de 1989 Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. Capítulo III. De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación 1
Ley 388 de 18 de julio de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones 3
Decreto 1420 de 24 de julio de 1998. Por el cual se reglamentan parcialmente el Artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el Artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los Artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el Artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos 3
Resolución IGAC 620 de 23 de Septiembre de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 4
Ley 1437 de 18 de enero de 2011 Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Capítulo V. Publicaciones, Citaciones, Comunicaciones y Notificaciones 8
Ley 1564 de 12 de julio de 2012 Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones. Título III Procesos Declarativos Especiales. Capítulo I. Expropiación 9
Ley 1682 de 22 de noviembre de 2013. Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias. Título IV. Gestión y Adquisición Predial, Gestión Ambiental, Activos y Redes de Servicios Públicos, de TIC y de la Industria del Petróleo, entre otros y Permisos Mineros y Servidumbres. Capítulo 1. Gestión y Adquisición Predial 10
Decreto 737 de 10 de abril de 2014 Por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social de que trata el artículo 21 de la ley 1682 del 22 de noviembre de 2013 11

Ley 9 de 11 de enero de 1989 Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. Capítulo III. De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación.

Artículo 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. [illegible]

Artículo 10. [illegible]

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 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) [illegible]
g) Ejecución de proyectos de ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento y regulación de servicios públicos;
h) Sistemas de transporte masivo de pasajeros, incluidas las estaciones terminales e intermedias del sistema;
i) [illegible]
j) Ejecución de obras públicas;
k) Provisión de espacios públicos urbanos;
l) Programas de almacenamiento, procesamiento y distribución de bienes de consumo básico;
ll) Legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales;
m) Reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inquilinatos;
n) Ejecución de proyectos de urbanización o de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de desarrollo y planes de desarrollo simplificados, y
o) Ejecución de proyectos de integración o readaptación de tierras.

Parágrafo. [illegible]

Artículo 11. [illegible]

Artículo 12. [illegible]

Artículo 13. [illegible]

Artículo 14. [illegible]

Artículo 15. [illegible]

[illegible]

Artículo 16. [illegible]

Artículo 17. [illegible]

Artículos 18 y 19. Derogados ley 388/97 Art. 138.

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

1. [illegible]
2. [illegible]
3. [illegible]

Artículo 21. [illegible]

Artículo 22. [illegible]

Artículo 23. [illegible]

Artículo 24. [illegible]

Artículo 25. [illegible]

Artículo 26. [illegible]

[illegible]

[1] [illegible] Derogados ley 388/97 Art. 138
[2] [illegible] ley 388/97 Art. 138
[3] [illegible] Derogados ley 388/97 Art. 138
[4] Modificado ley 388/97 Art. 138
[5] Modificado ley 388/97 Art. 138
[6] [illegible] Derogados ley 388/97 Art. 138
[7] [illegible] Derogado ley 388/97 Art. 138
[8] Modificado ley 388/97 Art. 138
[9] Modificado ley 388/97 Art. 138

VICEPRESIDENCIA | MINTRANSPORTE | ANI Agencia Nacional de Infraestructura | [illegible]

TODOS POR UN NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

Servicios Postales Nacionales S.A. NIT 900.062.917
CARASCORDAS
29 ABR 2020
NORTE DE SANTANDER
CÚCUTA

24	22,15	22,50	24,73	25,23	35,15	49,42	63,40	80,66	100,00
25	23,02	23,39	23,80	28,87	36,40	49,99	63,60	87,26	100,00
26	24,40	24,50	24,98	32,68	38,16	48,55	64,20	81,27	100,00
27	25,34	26,36	27,20	31,38	38,68	52,45	64,83	81,48	100,00
28	26,23	26,34	28,08	32,39	38,97	50,71	68,50	81,76	100,00
29	27,40	27,12	30,04	33,06	40,39	51,30	69,40	81,12	100,00
30	28,00	28,02	29,81	32,82	41,02	51,20	69,69	82,14	100,00
31	28,60	28,82	30,79	34,68	41,77	52,93	68,90	82,57	100,00
32	29,00	29,84	31,59	35,50	42,92	53,12	68,70	83,05	100,00
33	29,79	29,79	32,49	36,36	43,34	53,74	67,17	83,63	100,00
34	31,19	31,79	33,48	37,21	44,05	54,39	67,91	83,66	100,00
35	31,87	32,54	34,32	38,08	44,90	54,88	68,06	83,99	100,00
36	32,59	33,65	35,26	38,86	45,68	56,60	68,51	83,93	100,00
37	34,34	34,38	36,18	39,64	46,38	56,23	69,07	83,77	100,00
38	35,32	35,34	37,14	40,74	47,18	56,93	69,43	84,81	100,00
39	36,30	36,32	38,10	41,64	48,00	57,58	69,88	84,55	100,00
40	37,34	37,32	38,97	42,53	48,81	58,25	70,37	84,90	100,00
41	38,33	38,32	40,05	43,45	49,63	58,92	70,85	84,75	100,00
42	39,32	39,33	41,04	44,41	50,46	59,59	71,33	85,00	100,00
43	40,34	40,38	42,04	45,38	51,30	60,28	71,82	85,05	100,00
44	41,38	41,31	43,03	46,33	52,13	60,97	72,31	85,34	100,00
45	42,42	42,34	44,07	47,28	53,04	61,67	72,89	85,77	100,00
46	43,08	43,39	45,10	48,24	53,97	62,38	73,38	86,09	100,00
47	44,74	44,79	46,14	49,22	54,74	63,09	73,81	86,29	100,00
48	45,82	45,83	47,19	50,20	55,62	63,81	74,32	86,89	100,00
49	46,90	46,92	48,25	51,20	56,51	64,53	74,85	86,85	100,00
50	48,00	48,01	49,32	52,20	57,41	65,26	75,39	87,18	100,00

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

51	49,10	49,12	50,39	53,21	58,32	66,00	75,87	87,58	100,00
52	50,22	50,23	51,47	54,20	59,33	66,75	76,45	87,88	100,00
53	51,34	51,28	52,57	55,29	60,19	67,38	76,94	87,94	100,00
54	52,48	52,49	53,68	56,20	61,08	68,26	77,48	88,22	100,00
55	53,62	53,64	54,90	57,28	62,00	69,02	78,02	88,58	100,00
56	54,78	54,79	55,98	58,44	62,96	69,79	78,57	88,76	100,00
57	55,94	55,95	57,08	59,61	63,97	70,57	79,12	89,08	100,00
58	57,12	57,12	58,20	60,59	64,94	71,36	79,63	89,37	100,00
59	58,30	58,31	59,36	61,58	65,88	72,16	80,21	89,69	100,00
60	59,53	59,51	60,53	62,78	66,83	72,96	80,80	89,96	100,00
61	60,79	61,11	61,78	63,88	67,82	73,76	81,37	90,26	100,00
62	61,82	61,82	62,99	65,01	68,81	74,58	81,92	90,56	100,00
63	63,14	63,15	64,28	66,13	69,81	75,38	82,53	90,86	100,00
64	64,38	64,38	65,38	67,37	70,83	76,21	83,13	91,17	100,00
65	65,62	65,63	66,49	68,41	71,86	77,04	83,71	91,47	100,00
66	66,88	66,89	67,71	69,67	72,87	77,88	84,30	91,78	100,00
67	68,14	68,16	68,96	70,70	73,81	78,72	84,88	92,18	100,00
68	69,42	69,43	70,19	71,96	74,82	79,57	85,50	92,41	100,00
69	70,70	70,71	71,44	73,08	75,81	80,43	86,11	92,74	100,00
70	72,00	72,00	72,71	74,38	77,37	81,30	86,73	93,08	100,00
71	73,30	73,31	73,98	75,68	78,94	82,17	87,36	93,38	100,00
72	74,62	74,62	75,28	76,97	79,21	83,05	87,97	93,78	100,00
73	75,94	75,95	76,59	77,99	80,90	83,93	88,60	94,03	100,00
74	77,49	77,28	77,85	79,12	81,58	84,82	89,23	94,38	100,00
75	78,62	78,63	78,98	80,30	82,49	85,72	89,87	94,78	100,00
76	79,88	79,88	80,60	81,60	83,80	86,63	90,51	95,04	100,00
77	81,14	81,20	81,82	82,86	84,72	87,54	91,16	95,38	100,00
78	82,72	82,72	83,19	84,12	85,68	88,46	91,87	95,73	100,00
79	84,30	84,31	84,81	85,39	86,63	88,39	92,47	96,02	100,00
80	85,50	85,70	85,87	86,87	88,12	90,31	93,13	96,30	100,00

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

81	86,80	86,90	87,20	87,38	90,27	94,25	95,79	96,79	100,00
82	88,20	88,30	88,81	89,25	91,43	92,26	96,48	97,16	100,00
83	89,74	89,74	90,08	90,57	91,57	93,18	95,14	97,45	100,00
84	91,38	91,18	91,40	91,88	92,77	94,11	95,83	97,91	100,00
85	92,92	92,92	92,81	93,22	93,86	95,37	96,00	98,17	100,00
86	94,38	94,38	94,60	94,55	95,91	96,54	97,19	98,83	100,00
87	95,54	95,54	96,00	96,61	96,38	97,02	97,89	98,88	100,00
88	97,02	97,02	97,19	97,20	97,58	98,61	98,09	99,20	100,00
89	98,50	98,50	98,54	99,03	98,78	99,00	99,19	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 contratación de los avalúos

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

1. Las lonjas o ligas de propiedad raíz con domicilio en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles objeto de avalúo, las cual designará para el efecto uno de los peritos privados o avaluadores que se encuentren registrados y acreditados con 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, se le podrá solicitar al mismo avaluador o otra entidad autorizada, como máximo una revisión al plano-valor para informar el avalúo correspondiente.

Artículo 13. La solicitud de realización de los avalúos de que trata el presente decreto, deberá presentarla por la entidad interesada en forma escrita. Firmada por el representante legal o su delegado legalmente autorizado, señalando el motivo del avalúo y entregará a la entidad encargada los siguientes documentos:

1. Identificación del inmueble a inmovilizar, por su dirección y descripción de linderos.
2. Copia de la escritura respectiva, siempre que exista.
3. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior a 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 y mejoras del inmueble motivo de avalúo, según el caso.
5. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, reglamento o parcelación cuando fuere el caso.
6. Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga alusión con el inmueble objeto del avalúo. Se entiende por reglamentación urbanística vigente aquella expedida por autoridad competente y debidamente publicada en la gaceta oficial o el medio que tenga la administración municipal o Distrital.
7. Para el caso del avalúo previsto en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, deberá informarse el tiempo durante el cual se impondrá 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, adicio dichos 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, cabidas y dimensiones.

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

Artículo 14. Los avaluadores encargados de elaborar los avalúos objeto de este decreto, así como las lonjas y los avaluadores no serán responsables de la veracidad de la información suministrada del solicitante, con excepción de la comprobancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto de avalúo en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar constancia de las inconsistencias que observe, a menos de no encontrarlas implicar la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas.

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

La impugnación puede proponerse directamente sin necesidad de la revisión.

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

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

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

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

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

Parágrafo 1º. Al decidirse la revisión o la impugnación, la entidad correspondiente podrá confirmar, aumentar o disminuir el valor 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 la previsto en este decreto, se aplicarán para la revisión e impugnación lo previsto en los artículos 51 a 60 del Código Contencioso Administrativo o del ley modifique o sustituyan.

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

Capítulo Cuarto. Bases 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 acreditadas por las lonjas en sus informes de avalúo, especificarán el método utilizado y el valor comercial obtenido independiente el valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a su estimación.

Artículo 21. Los siguientes parámetros no 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 las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos proporcionales de los coeficientes de copropiedad.
4. Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, los valores se obtendrán consignando los valores unitarios para cada uno de ellos.
5. Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que deriven para el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obra de urbanización con la ejecución de las obras consideradas complementarias, el costo de dichas obras se determinará en forma independiente y se adicionará al valor actualizado 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 de prestación de servicios que ocasiona 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 rentas que se dejarán de percibir hasta por un periodo máximo de seis (6) meses.
7. Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comparables en términos de mercado, el método utilizado será el de reposición como nuevo, para luego descontar la depreciación acumulada. Quienes deseen ofrecerse en venta por anticipado de un inmueble fuera de bien. Igualmente, se tomará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reposición, entendiendo por tal el producto de nuevo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero dicho valores en cuenta las adecuaciones que se le han introducido.
8. La especificación socioeconómica del bien.

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

A. Para el terreno:

1. Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma.
2. Clase de suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección.
3. Los normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio.
4. Tipo de construcciones en la zona.
5. La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así como la infraestructura vial y servicio de transporte.
6. En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y su aptitud.
7. La estratificación socioeconómica del área.

Artículo 23. Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características básicas:

A. Para el terreno:

1. Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma.
2. Clase de suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección.
3. Los normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio.
4. Tipo de construcciones en la zona.
5. La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así como la infraestructura vial y servicio de transporte.
6. En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y su aptitud.
7. La estratificación socioeconómica del área.

B. Para las construcciones:

1. El área de construcciones existentes autorizadas legalmente.
2. Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados.
3. Las obras adicionales o complementarias existentes.
4. La edad de las mejoras.
5. El estado de conservación físico.
6. La vida útil económica y técnica remanente.
7. La funcionalidad del inmueble para el cual fue construido.

B. Para los bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes:

C. Para los cultivos:

1. La cosecha.
2. La densidad del cultivo.
3. La vida remanente en correspondencia con el ciclo vegetativo del mismo.
4. El estado fitosanitario.
5. La productividad del cultivo, teniendo en cuenta condiciones climáticas donde se encuentra localizado.

Artículo 24. En desarrollo de los fundamentos contenidos con la ley, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, las normas interdisciplinarias para la realización y ejecución 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 25. Para calcular el valor de reposición como el valor de la construcción del valor del inmueble objeto de expropiación, según el numeral 3 del artículo 52 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 26. Para la elaboración de los avalúos que se requieran con fundamento en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, se deberá aplicar una de las siguientes técnicas: observación de parámetros y criterios mencionados en el artículo 22, o el caso de efectuar varios de ellos, el método de comparación o de mercado, el de costo o capitalización de rentas, el de costo de reposición o el residual. La determinación de los métodos técnicos 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 enunciados en el inciso anterior, se requiere que previamente se conozca y estudie y analice tanto en los aspectos conceptuales como en las implicaciones que pueda tener su aplicación. Dicho estudio y análisis serán realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y, si ello lo considera viable elaborará resolución de carácter general.

Artículo 27. Cuando las condiciones del inmueble objeto del avalúo permitan la aplicación de uno o más de los métodos enunciados en el artículo anterior, el avaluador debe evaluar los estimadores correspondientes y sustentar el valor que se determine.

Capítulo Quinto.- Disposiciones finales

Artículo 28. Cuando se trate de avalúos para establecer si un inmueble o grupo de inmuebles tienen o no el carácter de Vivienda de Interés Social, para adelantar los procesos previstos en los artículos 51 y 58 de la Ley 9ª de 1989 y del artículo 45 de la Ley 388 de 1997, se tendrá en cuenta la totalidad del inmueble, incluyendo tanto el terreno como la edificación o mejoras.

Artículo 29. Cuando para efectos de los programas de vivienda de interés social que adelanten las entidades autorizadas se requiera del avalúo del terreno y de múltiples construcciones, podrá acudirse a métodos masivos de avaluación, como homogéneos y tablas de valores comerciales, o a los avalúos previstos en el Decreto 2309 de 1986.

Artículo 30. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones y las lonjas informarán trimestralmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico acerca sector el 30 de enero, 30 de abril, el 30 de julio y 30 de octubre de cada año, acerca de precio y características de las actividades inmobiliarias que hayan avaluado en aplicación del presente decreto. Esta información se deberá suministrar al sistema de información urbana de que trata el artículo 112 de la Ley 388 de 1997 y deberá contener en los formularios que para tal efecto diseñe el Ministerio de Desarrollo Económico. También deberá de tener información a disposición de las observaciones municipales y distritales que se soliciten.

Artículo 31. Cuando el inmueble objeto de avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas en el marco de los requisitos legales, estas deben tenerse en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa mencionada de tal situación en el avalúo.

La dispuesto en este artículo no se aplicará a los casos a que hace referencia el artículo 37 del presente decreto.

Artículo 32. Para el cálculo del efecto plusvalía, previsto en los artículos 75, 76, 77 y 83 de la Ley 388 de 1997, de promoción 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 70 ningún de 1997.

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

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

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

Artículo 33. La determinación del valor comercial tendente a determinar el desarrollo o que se refieren los artículos 75, 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 34. El presente decreto rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

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

Resolución IGAC 128 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 de la relación 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 buscado.

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

Parágrafo.- Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que el activo ya pasó el bien. Para inmuebles que tienen construcciones de muchos de siglo, la vida útil será de 75 años, y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

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

Vc = (Ct – D) + vt.

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

vt = Valor del terreno

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

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Fitto y Corvini, el cual se aplicará en el caso de las mejoras adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben aplicar técnicas exclusivas y no las elementales a un avalúo. Debería adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como los estudios Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los valores 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VI Dichas Fórmulas Establecidas).

Artículo 4º. Método residual residual. En el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de restar el costo total de las ventas de el proyecto de construcción, teniendo en la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado de tres final resultante, en el terreno objeto de avalúo.

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

Parágrafo.- Este método técnicamente debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble corresponde a la utilidad o utilidades que está en que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades físicas, al económicamente más rentable, o a la adecuación de un conjunto con diversas unidades inmobiliarias, tal como resulta de considerar, dentro de las posibilidades físicas y legales, con la combinación de intensidades que permitan obtener la mayor rentabilidad según las condiciones de mercado.

Artículo 5º.- Clasificación del suelo. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de estas, se debe atender el contenido en cuanto a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial que define esta clasificación. (Ver artículos 20 a 38 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

Servicios Postales Nacionales S.A. CARASGORDAS 29 ABR 2020

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

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

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

Con las fichas catastrales de los predios seleccionados deberá realizar un muestreo y una comprobación de las calificaciones. Dentro del recorrido deberá complementar la muestra visitando aquellas viviendas que tengan las mejores características constructivas, y proceder a calificarlas con el mismo formulario que se empleó para las otras. En estos casos es necesario que se tome como mínimo la información del nombre del propietario, ocupante o poseedor, dirección y número predial, con lo cual podrá verificar en la oficina de catastro sus inscripciones.

Una vez se verifiquen las calificaciones de las construcciones procederá a realizar el avalúo comercial de los predios de la muestra. Para que la muestra tenga significancia estadística ésta debe tener un mínimo de 15 datos, pero el número de puntos de investigación debe aumentarse en la medida que el universo a avaluar sea numeroso. Con esta muestra deberá proceder a realizar el cálculo de las ecuaciones (ver Capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas) y seleccionar la que mejor se ajuste al comportamiento de los precios del barrio o zona. Se debe tener en cuenta que la variable dependiente es el precio por metro cuadrado y la independiente es la calificación.

Con la ecuación seleccionada se estimarán unos avalúos incluidos en la muestra multiplicando las áreas de cada predio por el valor encontrado en la ecuación, con el fin de comparar los resultados obtenidos. Finalmente se liquidan los predios de todo el barrio o urbanización.

Cuando el barrio o zona no tenga formación catastral en la cual apoyarse se deberá visitar y calificar cada uno de los predios objeto de avalúo.

2. Para el avalúo del terreno. Para la realización del avalúo del terreno se podrá tomar como referencia las zonas homogéneas físicas que se encuentren vigentes en el municipio si éstas tienen menos de dos (2) años. En caso de que las zonas tengan una antigüedad superior se tomarán en cuenta, pero se requiere que en el proceso se verifique la actualización de las variables y en consecuencia se actualicen las zonas.

El procedimiento para estimar los valores de los avalúos previstos en el numeral 3o. del artículo 5o. del Decreto 540 de 1998 en aplicación de la Ley 1001 de 2005, es el siguiente:

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

En cada zona se deberá realizar investigación para un mínimo de tres lotes, número que debe ampliarse en función del área de la zona, número de predios, u otras características que den indicación que tres (3) son insuficientes. Si la media aritmética presenta una dispersión mayor al 7,5%, es necesario ampliar o reforzar la investigación incluyendo nuevos puntos de muestra. Si la dispersión continúa, la zona física debe dividirse y generar dos o más zonas geoeconómicas.

Cuando en el programa de titulación se estén legalizando los planos adelantados en el Decreto 3157 de 1998, la liquidación de los avalúos del terreno debe hacerse con el área reportada en el respectivo plano.

Artículo 21º.- 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. Tomar como base dicho valor y estimar el rendimiento financiero, con la tasa de interés bancaria corriente certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia existente en el momento de la afectación, el cual se multiplicará por el número de meses que dure la afectación.
3. Si el bien es susceptible de producir renta (independientemente que lo esté utilizando o arrendando) dicho canon mensual multiplicado por el número de meses que dure la afectación, podrá tomarse como el valor de compensación durante el tiempo de afectación. Para su estimación deberán tomarse los valores de arrendamientos de bienes comparables que existan en el entorno.
4. Si la estimación de dicho valor se hace a "posteriori" independientemente que se vaya a adquirir o no el predio, el valor de la compensación será calculado de la siguiente manera: Se calcula el avalúo comercial que tenía el bien en el momento de aplicarse la afectación reglamentaria y con base en dicho valor se calcula el rendimiento financiero tomando la tasa de interés bancario menos lo que corresponda al IPC del período que estuvo afectado, siempre y cuando el bien siga en cabeza del propietario. (Ver Capítulo VII-De las Fórmulas Estadísticas).

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

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

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

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

Si en los planes de ordenamiento o en las decisiones administrativas, que configuren acciones urbanísticas se autorizan acciones generadoras de plusvalía en la zona y en ella existen afectaciones en razón del plan de obras o obras públicas, es necesario tener en cuenta lo establecido en el artículo 75 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 22º.- Determinación del valor del suelo de bienes inmuebles de interés cultural. Para efecto de lo dispuesto en el literal b) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998, la determinación del valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento urbanístico de conservación histórica o arquitectónica, se aplicará el siguiente procedimiento:

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

Parágrafo.- Hecho el cálculo anterior, se 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 23.- Valoración de predios en zonas de renovación urbana. La estimación de predios en zonas de renovación urbana que no cuentan con plan parcial o la norma específica para su desarrollo, se hará con base en las normas urbanísticas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial se deberá emplear el método de renta y/o de mercado (comparación).

Artículo 24.- Valoración de predios incluidos en las zonas de expansión urbana. La valoración de predios en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial, se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2 del artículo 29 del Decreto 2181 de 2006, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de tierra rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.

Capítulo IV. Cálculo del efecto Plusvalía

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

1. El precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, se determinará teniendo en cuenta las condiciones jurídicas, físicas y económicas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial deberá emplearse el método de mercado y/o de renta. Este valor se denominará precio de referencia (Pr).
2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos, comparables en las correspondientes zonas o subzonas como equivalente al precio por m2 de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este valor se determinará haciendo uso del método (técnica) residual y el método de comparación o de mercado. Este valor se denominará nuevo precio de referencia (Pn).
3. El mayor valor generado por m2, se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (Pn) y el precio comercial antes de la acción urbanística (Pr), ajustado a valor presente aplicando el IPC a la fecha de adopción del plan parcial o de las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias.
4. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

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

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, utilizando cualquiera de los métodos valuatorios previstos en la presente Resolución. Este valor se denominará precio de referencia (Pr).
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 (Pn).
3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (Pn) y el precio comercial antes de la acción urbanística (Pr).
4. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

Parágrafo 1.- Si la nueva norma plantea que determine los usos del suelo en la zona o subzona beneficiaria, se deberá tener en cuenta el uso predominante en la zona homogénea física correspondiente de conformidad con lo previsto en el parágrafo 3 del artículo 4 del Decreto 1788 de 2004.

Si esta norma, para a pesar de ello se presente un uso más rentable, el avalúo de la zona en las condiciones anteriores de aprobarse la ley debe hacerse según la norma legal y no bajo la condición de hecho.

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

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

Artículo 27º.- Cálculo del efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, la determinación del precio comercial por metro cuadrado de los 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 plusvalía se realizará de conformidad con lo previsto en los numerales 2 y 3 del artículo 77 de la Ley 388 de 1997.

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

Capítulo V Otras Disposiciones

Artículo 28º.- Avalúo de zonas de cesión. Cuando sea necesario evaluar las áreas de cesión, para efectos de compensación, según lo autorizado 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 29º.- Avalúos en las zonas rurales. Los métodos enunciados anteriormente también se aplican en la zona rural pero es necesario tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas rurales:

- Clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud.
- Fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ellas, en forma permanente o transitoria.
- Vías internas y de acceso.
- Topografía.
- Clima, temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual.
- Posibilidades de adecuación.
- Cultivos: tipo, variedad densidad de siembra, edad, estado fitosanitario, y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si éste es de carácter comercial cultivado o protector.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Capítulo VI. De la Controversia de los Avalúos.

Artículo 34º.- Revisión de los avalúos. La revisión de los avalúos que realice directamente el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, estará a cargo del Jefe de la División de Avalúos o quien haga sus veces y del perito que actuó directamente en la elaboración del mismo.

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

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

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

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

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

Capítulo VII. De las Fórmulas Estadísticas

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

1. Media Aritmética: ($\bar{X}$)

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:

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

En donde:

$\bar{X}$ = indica media aritmética

Σ = signo que indica suma

N = número de casos estudiados

X_i = valores obtenidos en la encuesta

2 Desviación estándar: (S)

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

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

En donde:

$\bar{X}$ = media aritmética

34	25,74	32,00	34,73	39,01	50,32	60,62	63,40	80,80	100,00
35	23,00	23,64	23,95	33,83	37,45	48,00	61,83	81,66	100,00
36	24,00	24,00	24,38	30,29	38,19	49,10	64,20	81,27	100,00
37	25,34	25,34	27,33	31,96	38,88	50,12	63,61	81,48	100,00
38	26,07	26,14	29,08	32,18	39,37	50,71	65,02	81,70	100,00
39	27,10	27,12	28,94	33,03	40,30	51,39	66,40	81,93	100,00
40	28,90	28,93	29,65	33,62	41,33	51,90	65,87	82,14	100,00
41	28,90	30,00	32,76	36,88	41,77	52,31	66,36	82,37	100,00
42	30,02	30,84	34,09	36,59	42,62	53,10	68,73	83,60	100,00
43	30,74	30,78	30,49	38,38	43,26	53,74	69,17	82,83	100,00
44	31,08	31,70	33,40	39,21	44,05	54,36	67,61	83,98	100,00
45	32,02	32,64	34,20	39,60	44,82	54,99	68,00	83,29	100,00
46	32,34	33,08	36,23	38,90	45,68	55,63	69,51	83,63	100,00
47	34,34	34,50	36,78	39,84	46,39	56,23	69,97	83,77	100,00
48	35,02	35,84	37,14	40,74	47,18	56,82	69,48	84,01	100,00
49	36,02	36,53	38,11	41,84	48,00	57,38	69,30	84,25	100,00
50	37,50	37,62	39,67	42,58	48,61	58,55	70,37	84,68	100,00
51	38,10	38,62	40,05	43,48	49,83	58,92	70,66	84,75	100,00
52	38,92	39,03	41,04	44,41	50,48	59,93	71,32	85,00	100,00
53	40,54	40,95	42,84	45,30	51,20	60,38	71,82	85,25	100,00
54	41,08	41,68	42,53	46,30	52,76	60,97	72,34	85,54	100,00
55	42,02	42,84	44,07	47,26	53,61	61,67	73,84	85,72	100,00
56	43,00	43,68	45,10	48,34	54,46	62,38	73,98	86,83	100,00
57	44,74	44,78	46,74	49,22	54,74	63,05	73,84	86,29	100,00
58	45,80	45,83	47,19	50,51	55,62	63,61	74,32	86,98	100,00
59	46,30	46,32	48,55	52,28	55,51	64,53	74,82	86,83	100,00
60	48,03	48,61	49,33	53,08	57,41	65,06	75,55	87,43	100,00

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

61	49,16	49,37	50,88	55,22	58,32	66,96	76,47	87,38	100,00
62	50,22	50,29	51,47	54,25	59,01	66,75	76,48	87,83	100,00
63	51,34	51,58	52,17	55,29	60,42	67,50	76,94	87,94	100,00

64	52,12	52,13	54,20	56,59	61,02	71,36	76,63	88,37	100,00
65	54,30	55,38	55,38	61,18	65,95	73,16	80,24	88,66	100,00
66	55,66	55,51	56,62	62,76	66,83	73,95	80,99	88,86	100,00
67	56,76	56,71	61,70	63,88	67,82	73,70	81,37	90,25	100,00
68	61,52	61,93	62,98	66,00	69,81	74,06	81,88	90,34	100,00
69	63,14	63,18	64,09	66,13	69,91	75,30	82,53	93,65	100,00
70	64,36	64,39	68,39	67,27	70,62	77,21	83,12	93,17	100,00
71	65,63	66,83	66,49	68,40	71,86	77,64	83,71	94,47	100,00
72	66,88	66,86	67,71	69,07	72,87	77,88	84,38	97,78	100,00
73	68,14	68,65	68,86	70,73	73,81	78,72	84,90	98,30	100,00
74	69,41	69,43	70,19	71,33	74,00	79,52	85,32	99,42	100,00
75	70,70	70,71	71,44	73,68	76,01	80,43	86,19	99,74	100,00
76	72,00	72,00	72,71	74,28	77,67	81,30	86,78	99,00	100,00
77	73,30	73,31	73,98	76,49	78,14	82,17	87,36	99,54	100,00
78	74,60	74,60	75,26	77,67	79,21	83,05	87,97	99,78	100,00
79	75,94	75,95	76,56	77,28	80,36	83,93	88,60	99,00	100,00
80	77,40	77,28	77,85	79,17	81,38	84,82	89,23	99,35	100,00
81	78,82	78,83	78,16	80,39	82,49	85,72	89,87	99,75	100,00
82	78,88	79,06	80,48	81,50	83,60	86,63	90,51	99,84	100,00
83	81,24	81,38	81,82	82,83	84,73	87,54	91,14	99,80	100,00
84	82,72	82,79	83,16	84,17	85,85	88,46	91,81	99,73	100,00
85	84,18	84,11	84,51	85,38	86,93	89,38	92,47	99,93	100,00
86	85,50	85,90	85,87	86,83	88,10	90,31	93,13	99,40	100,00

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

87	86,92	86,90	87,22	87,96	89,37	91,25	93,79	99,70	100,00
88	88,50	88,32	88,81	89,28	90,49	92,39	94,46	97,18	100,00
89	89,74	89,74	90,00	90,57	91,57	93,50	95,14	97,46	100,00
90	91,13	91,18	91,42	91,88	92,77	94,11	96,82	97,81	100,00
91	92,62	92,82	93,01	93,33	93,96	95,07	96,96	98,17	100,00
92	94,08	94,08	94,33	94,98	95,15	96,04	97,19	98,53	100,00
93	95,54	95,54	95,98	96,41	96,35	97,03	97,80	98,89	100,00

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

Contenido

Ley 9 de 11 de enero de 1989 Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. Capítulo III. De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación 1
Ley 388 de 18 de julio de 1997. Por la cual se modifican la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones 2
Decreto 1420 de 24 de julio de 1998. Por el cual se reglamentan parcialmente el Artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el Artículo 31 del Decreto-ley 2150 de 1995, los Artículos 26, 61, 62, 63, 70, 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 3
Resolución IGAC 620 de 23 de Septiembre de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 4
Ley 1437 de 18 de enero de 2011. Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Capítulo VI. Publicaciones, Citaciones, Comunicaciones y Notificaciones 5
Ley 1564 de 12 de julio de 2012. Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones. Título III. Procesos Declarativos Especiales. Capítulo I. Expropiación 9
Ley 1682 de 22 de noviembre de 2013. Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias. Título IV. Gestión y Adquisición Predial. Sección Antecedentes. Acceso y Bases de Datos Públicos de TIC y de la Industria de Predios, vías otras y Permisos Mineros y Sandoitmiento. Capítulo 1. Gestión y Adquisición Predial 10
Decreto 732 de 15 de abril de 2014. Por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública y demás sobre de que trata el artículo 21 de la ley 1682 del 22 de noviembre de 2013 11

Ley 9 de 11 de enero de 1989 Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. Capítulo III. De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación.

Artículo 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.

Tales actuaciones 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 adelantar de los inmuebles determinados en otras leyes vigentes en materia de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles urbanos y suburbanos para destinarlos a los siguientes fines:

a) Ejecución de Planes de Desarrollo y planes de desarrollo simplificados;
b) Ejecución de planes de vivienda de interés social;
c) Preservación del patrimonio cultural, histórico e histórico y de espacios públicos en zonas urbanas y rurales;
d) Constitución de zonas 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, turismo, recreación, deporte, cultura y seguridad;
g) Ejecución de proyectos de ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento y regulación de servicios públicos;
h) Sistemas de transporte masivo de pasajeros, incluidas las estaciones terminales e intermedias de sistema;
i) Funcionamiento de las zonas administrativas de las entidades a las cuales se refiere el artículo 11 de la presente ley, con excepción de los inmuebles industriales y comerciales del Estado y de las sociedades de economía mixta;
j) Ejecución de obras públicas;
k) Previsión de espacios públicos urbanos;
l) Programas de almacenamiento, procesamiento y distribución de bienes de consumo básico;
m) Legalización de títulos en urbanizaciones de hecho consolidadas;
n) Reubicación de asentamientos humanos localizados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de aquellos;
o) Ejecución de proyectos de urbanismo y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de desarrollo y planes de desarrollo simplificados, y
p) Ejecución de proyectos de adquisición o recuperación de bienes.

Parágrafo. Para los efectos de la presente ley, entiéndase por área suburbana la franja de transición determinada por el concejo, el comité interdistrital o la junta metropolitana, que reúne los siguientes requisitos: tener acceso, contar con redes de vías, agua y energía, como una prolongación de la vida urbana en el campo, delimitarse entre 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 los objetivos previstos en el artículo 10 de la presente ley. Las entidades territoriales, públicas, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asociadas a las anteriores, de los ámbitos nacional, departamental y municipal, que sean expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguno o algunos de los objetivos previstos en el artículo 10 de la presente ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos, para el cumplimiento de dichos objetivos.

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 entidad de planeación o a los que cumplan sus funciones, certificará como resultado positivo que el uso para el cual se destinará el inmueble requerido 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 alcaldesa de San Andrés y Providencia certificar que la adquisición o expropiación se encuentra de conformidad con las políticas del uso del suelo del municipio, previo concepto de la oficina de planeación departamental o interdepartamental.

Las disposiciones de los dos incisos anteriores no serán aplicables, en forma excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista y cuando haya que acudir de urgencia a los problemas urgentes de los asentamientos humanos de interés social.

Artículo 13. Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previa las autorizaciones establecidas o negocios necesarios especiales, el deber por medio del cual se propone la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria o forzosa. El oficio expondrá la oferta de compra, la localización de los normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso administrativa.

El oficio que dispone una expropiación 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 su inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan se otorgarán sólo para poblaciones de hasta dos (2) hectáreas.

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. El documento de compraventa y la escritura de compraventa se acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.

Otorgada la escritura pública de compraventa, esta se inscribirá en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13, de la presente ley.

Registrada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago deberá ser efectuado en los términos previstos en el contrato.

El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio es una condición evidente como 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. Con de este gravamen o

necesidad entre el propietario y el representante legal de la entidad adquirente. Las condiciones mínimas de pago del precio están las previstas en el artículo 29.

Si quedare en suelo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá, entregar simultáneamente una garantía bancaria inmobiliaria de pago del mismo. La existencia del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, ni paralizará del saldo del saldo por la vía ejecutiva.

Facultase a los establecimientos bancarios para expedir las garantías de que trata el inciso anterior.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a que alude la presente ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre 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 naturales de adelantar negocios podrán conferir directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial o escrito de público subasta, siempre y cuando medie el dictamen de un defensor de terceros 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 acreedores que no hubiere sido el juez, éste autorizará la venta sin necesidad de un concurso de acreedores independientemente y en su defecto, del concurso si prefiere que hubiere pasado por calamidades, y a falta de los anteriores, de la mayoría simple de los acreedores reconocidos dentro del proceso. Si no los hubiere, o hubiere reconocidos dentro del proceso, 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 entregará el dinero de venta en Certificados de Depósito a Término en el Banco Popular. El precio establecido será el mismo para todos 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 deje en el precio de venta los dineros necesarios para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuentas certificadas por el Dane, y la Dian respectivamente. El notario les tendrá inmediatamente el hecho correspondiente, el cual los notificará a título de pago o de simple depósito al hubiere una reclamación pendiente.

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

Artículos 18 y 19. Derogados. Ley 388/97 Art. 108.

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

1. Cuando necesite el Gobierno para adelantar conceptos de promesa de compraventa o de compraventa y no fuere aceptado que tuvieren, así que no hubiere celebrado dichos contratos. Si no, por causas imputables a la entidad adquirente al propietario no pactó los beneficios de que trata el artículo 15, de la presente ley.
2. Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de compromiso o la entidad adquirente se demora de oponerse en los términos pactados.
3. Cuando el propietario notificado por mandamiento o por edicto, rechazare cualquier intento de negociación o guardare silencio sobre la oferta por un término mayor de quince (15) días hábiles contados desde la notificación personal o de la desfijación del edicto.

Artículo 21. Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente expedir resolución motivada en la cual se ordene la expropiación, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del agotamiento de la etapa de adquisición directa por enajenación voluntaria directa, se pierda de inmueble en caso de mala calificación. Si no fuere expedida dicha resolución, los inscritos que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno, y no procederán se mediante en la forma prevista por el inciso 3º del artículo 25 de la presente ley. El representante legal enterará 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, se no requerirá la expropiación de una ordenanza o acuerdo.

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

Artículo 22. Transcurrido un mes sin que la entidad expropiante hubiere expedido la resolución por la cual se resuelve el recurso de reposición, este se entenderá negado, y quedará en firme el acto recurrido. Interpuesto en causa de mala conducta el funcionario que se resolvía el recurso oportunamente. Proceso 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 procederá 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 de término máximo de ocho (8) meses, contados desde la fecha de la presentación de la demanda. El proceso contencioso-administrativo tendrá el trámite de un término prioritario de hubiere dictado sentencia.

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

Artículo 23. El proceso por la expropiación terminará mediante sentencia del Tribunal Administrativo favorable al demandante en única primera o segunda 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 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 definirse la transferencia de derechos de propiedades o favor de la entidad expropiante, así a la sentencia del Tribunal Administrativo fuere positiva o aquella en la cual quedare en firme la sentencia de juzgado. En este evento el tribunal ordenará el cumplimiento de la indemnización dictada por el juez civil para el efecto de la expropiación del daño sufrido por el propietario.

Artículo 24. El reconocimiento inmediato respectivo de un acto administrativo que ordenare la autorización expedida por autoridades distintas, se responderá todo adquisición administrativa, de oficio o a petición de parte, hasta que el año de la administración de mayor jerarquía entre las entidades expropiadas decidan sobre el particular. Cuando los actos administrativos fueren expedidos por entidades del orden nacional pertenecientes al mismo sector administrativo, decidirá el ministro del ramo respectivo. Si se trataren de entidades del orden nacional pertenecientes a diferentes sectores administrativos, le decidirá la Sala del Consejo de Ministros. La solicitud de suspensión podrá elaborarse ante los entidades que ordenaran dicha actuación administrativa sólo con anterioridad a la adhesión de la demanda de expropiación presentada ante el juez competente.

El fallo de solicitud de suspensión se tiene resuelta en el término máximo de un mes contado desde la fecha de su presentación. La acuerdo administrativa mediante con la oferta de compra de la entidad que primero la hubiere notificado. La solicitud de suspensión no podrá ser elevada con posterioridad al término anterior.

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

Artículo 25. La demanda de expropiación será presentada por el representante legal de la entidad expropiante mediante 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.

Podrán acumularse en una demanda pretensiones como todas las provisiones de los títulos inmuebles que se requieran para la integración económica del proyecto o la obra de la entidad estatal.

En el auto admisorio de la demanda, el juez deberá ordenar el registrador para que se efectúe la inscripción correspondiente en el folio de matrícula inmobiliaria. Transcurrido el término al cual se refiere el inciso anterior sin que se hubiere presentado la demanda, la resolución que 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 interesado, previa constatación del hecho.

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

Artículo 26. La determinación que decretare el juez competente de la emergencia y el bien necesario. En caso emergente indicará el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo administrativo especial que como el efecto elaborará el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones.

El juez competente no ejecutará obligado a la avalúo administrativo especial que efectúe el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, pudiendo requerirse del mismo por los motivos que indique, fundado en otros avalúos practicados por peritos

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