AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20200610002387
Fecha: 10/06/2020 06:14:10 p. m.
Usuario: evargas
Fecha impresión: 10/06/2020 6:31:48 p. m.

Bogotá, 10 de junio de 2020

Requiere respuesta: SI [X] NO [ ]

Señor:
LUIS RAMIRO LONDOÑO VÁSQUEZ Y/O
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Predio denomindo Imantago/Cr 27A N° 49A -19/59 (según ficha predial)
Ubicado en la Vereda Imantago/60 (según ficha catastral)
Municipio de Cañasgordas
Departamento de Antioquia

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

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

ASUNTO: **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la Oferta de Compra 03-03-20200310001002 fecha 10 de marzo de 2020, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en la **abscisa inicial K01+824,30 abscisa final: K01+875,91**, de la margen Derecha del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio de mayor extensión denominado "Imantago/Cr 27A N° 49A-19/59, ubicado en la Vereda Imantago/60 (según ficha catastral) del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral 138-1-001-001-0060-00010-0000-00000, Número Predial Nacional 05-138-01-00-00-01-0060-0010-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria No. **011-16493** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino (Antioquia).

AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20200610002367
Fecha: 10/06/2020 08:14:10 p. m.
Usuario: evargas
Fecha impresión: 10/06/2020 8:31:48 p. m.

Respetados Señores:

En razón a que mediante oficio de citación número 03-03-20200310001001 de fecha diez (10) de marzo de 2020, emitido por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., se instó a comparecer a notificarse de la Oferta de Compra 03-03-20200310001002 fecha diez (10) de marzo de 2020, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, cultivos y especies, ubicadas entre la **abscisa inicial K01+824,30 – abscisa final: K01+875,91** de la margen Derecha proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, y teniendo en cuenta que la citación fue enviada a través de la Empresa de Correo Certificado Servicios Postales Nacionales S.A. - 4-72 mediante número de guía RB759852373CO el doce (12) de marzo de 2020, publicado en la en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI (https://www.ani.gov.co/servicios-de-informacion-al-ciudadano/notificaciones-por-aviso) el día trece (13) de abril de 2020, publicada en la página web de la concesión (http://autopistasuraba.com/avance-concesion/gestion-predial/) el día trece (13) de abril 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 trece (13) de abril de 2020, y en la cartelera de la Personería Municipal del Municipio de Cañasgordas, ubicada en la calle 25 No. 29A, el día el día trece (13) de abril 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 03-03-20200310001002 fecha diez (10) de marzo de 2020 *"por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicado en las siguientes* **abscisa inicial K01+824,30 – abscisa final: K01+875,91** *localizado en la margen Derecha del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio denominado* "Imantago/Cr 27A N° 49A -19/59, *ubicado en la vereda Imantago/60 (según ficha catastral), del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral* 138-1-001-001-0060-00010-0000-00000, Número Predial Nacional 05-138-01-00-00-01-0060-0010-0-00-00-0000 *y folio de matrícula inmobiliaria No.* ***011-16493*** *de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino (Antioquia)".*

AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20200610002387
Fecha: 10/06/2020 06:14:10 p. m.
Usuario: evargas
Fecha impresión: 10/06/2020 6:31:48 p. m.

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 03-03-20200310001001 de fecha diez (10) de marzo de 2020, emitido por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., se les informo las condiciones de modo, tiempo, y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta de Compra 03-03-20200310001002 fecha diez (10) de marzo de 2020, copia de la Ficha Técnica Predial No. **CAM2-UF1-CCG-052A**, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C de fecha 09 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
Representante Legal (E)
CONCESION AUTOPISTAS URABÁ S.A.S
En delegación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

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

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

Proyectó: PO – Coord. Predial UNICA
Revisó: CM Coord. Predial /SO- Director Predial /LT-Ger Técnico
Aprobó: RG- Gerente General (S)
Entérese: Consorcio Mar 2 – Única. Enterarse: Cmar2 - UNICA

AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20200610002987
Fecha: 10/06/2020 06:14:10 p. m.
Usuario: evargas
Fecha impresión: 10/06/2020 6:31:48 p. m.

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

El presente **AVISO** se fija para los fines correspondientes en la cartelera de la oficina de atención al usuario de la **CONCESIÓN AUTOPISTAS URABA S.A.S.** - ubicada en la Calle 27 No. 30 – 20 del barrio Centro del Municipio de Cañasgordas, Antioquia, en la cartelera de la Alcaldia Municipal de Cañasgordas Antioquia, y en las páginas web www.ani.gov.co y www.autopistasuraba.com, el cual permanecerá fijado por el termino de cinco (5) dias, con el fin de notificar a los señores **LUIS RAMIRO LONDOÑO VÁSQUEZ Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS,** de la Oferta de Compra *03-03-20200310001002 fecha diez (10) de marzo de 2020, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicado en las siguientes* **abscisa inicial K01+824,30 – abscisa final: K01+875,91** *localizado en la margen Derecha del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio denominado* "Imantago/Cr 27A N° 49A -19/59, *ubicado en la vereda Imantago/60 (según ficha catastral), del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral* 138-1-001-001-0060-00010-0000-00000, Número Predial Nacional 05-138-01-00-00-01-0060-0010-0-00-00-0000 *y folio de matrícula inmobiliaria No.* ***011-16493*** *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 *03-03-20200310001002 fecha diez (10) de marzo de 2020*, contenida en cuatro (4) folios, la ficha predial de fecha diez (10) de noviembre de 2017 contenida en cinco (05) folios, plano predial de fecha de noviembre de 2017 contenido en dos (2) folios, usos del suelo de fecha 02 de agosto de 2017 contenida en tres (03) folios Avalúo LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ, de fecha 09 de julio de 2019 contenido en veinticinco (65) folios y normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad pública 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.,

AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20200610002387
Fecha: 10/06/2020 06:14:10 p. m.
Usuario: evargas
Fecha impresión: 10/06/2020 8:31:48 p. m.

EL 23 Junio 2020 A LAS 5:00 P.M.

DESFIJADO EL 1 Julio 2020 A LAS 5:00 P.M.

RONG GUIMIN
Representante Legal (E)
CONCESION AUTOPISTAS URABÁ S.A.S
En delegación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Proyectó: PO – Coord. Predial UNICA
Revisó: CM Coord. Predial ISD- Director Predial /LT-Ger Técnico
Aprobó: RG- Gerente General (S)
Entérese: Consorcio Mar 2 – Única. Enterarse: Cmar2 - UNICA

RB759863263CO

472 Correo Certificado

Sticker Cliente

AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20200421001663
Fecha: 21/04/2020 11:54:31 a. m.
Usuario: evargas
Fecha impresión: 21/04/2020 11:55:38 a. m.

Bogotá, 21 de abril de 2020

Requiere respuesta: SI [X] NO [ ]

Señor:
LUIS RAMIRO LONDOÑO VÁSQUEZ (Q.E.P.D.) Y/O
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Predio denomindo Imantago /Cr 27A N° 49A -19/59 (según ficha predial)
Ubicado en la Vereda Imantago / 60 (según ficha catastral)
Municipio de Cañasgordas
Departamento de Antioquia

CAÑASGORDAS 26 MAY 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 03-03-20200310001002 fecha 10 de marzo de 2020, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en la **abscisa inicial K01+824,30 abscisa final: K01+875,91**, de la margen Derecha del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio de mayor extensión denominado "Imantago/Cr 27A N° 49A-19/59, ubicado en la Vereda Imantago / 60 (según ficha catastral) del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral 138-1-001-001-0060-00010-0000-00000, Número Predial Nacional 05-138-01-00-00-01-0060-0010-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria No. **011-16493** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.

Respetado Señor:

En razón a que mediante oficio de citación número 03-03-20200310001001 de fecha diez (10) de marzo de 2020, emitido por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., se instó a comparecer a notificarse de la Oferta de Compra 03-03-20200310001002 fecha diez (10) de marzo de 2020, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, cultivos y especies, ubicadas entre la **abscisa inicial K01+824,30 – abscisa final: K01+875,91** de la margen Derecha proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, y teniendo en cuenta que la citación fue enviada a través de la Empresa de Correo Certificado Servicios

AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20200421001663
Fecha: 21/04/2020 11:54:31 a. m.
Usuario: evargas
Fecha impresión: 21/04/2020 11:55:38 a. m.

Servicios Postales Nacionales S.A. 472 CAÑASGORDAS 26 MAY 2020 DIRECCIÓN DE INFRACCIÓN EXPENDIO SPU

Postales Nacionales S.A. - 4-72 mediante número de guía RB759852373CO el doce (12) de marzo de 2020, publicado en la en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI (https://www.ani.gov.co/servicios-de-informacion-al-ciudadano/notificaciones-por-aviso) el día trece (13) de abril de 2020, publicada en la página web de la concesión (http://autopistasuraba.com/avance-concesion/gestion-predial/) el día trece (13) de abril 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 trece (13) de abril de 2020, y en la cartelera de la Personería Municipal del Municipio de Cañasgordas, ubicada en la calle 25 No. 29A, el día el día trece (13) de abril de 2020 y que a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal.

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

AVISO

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la **CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S.**, expidió la Oferta de Compra contenida en el oficio 03-03-20200310001002 fecha diez (10) de marzo de 2020 *"por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicado en las siguientes* **abscisa inicial K01+824,30 – abscisa final: K01+875,91** *localizado en la margen Derecha del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio denominado* "Imantago / Cr 27A N° 49A -19/59, *ubicado en la vereda Imantago / 60 (según ficha catastral), del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), Identificado con cédula catastral* 138-1-001-001-0060-00010-0000-00000, Número Predial Nacional 05-138-01-00-00-01-0060-0010-0-00-00-0000 *y folio de matrícula inmobiliaria No.* ***011-16493*** *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 03-03-20200310001001 de fecha diez (10) de marzo de 2020, emitido por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., se les informo las condiciones de modo, tiempo, y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta de Compra 03-03-20200310001002 fecha diez (10) de marzo de 2020, copia de la Ficha Técnica Predial No. **CAM2-UF1-CCG-052A**, copia del Avalúo

AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20200421001663
Fecha: 21/04/2020 11:54:31 a. m.
Usuario: evargas
Fecha impresión: 21/04/2020 11:56:38 a. m.

Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C de fecha 09 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
REPRESENTANTE LEGAL (SUPLENTE)
CONCESION AUTOPISTAS URABÁ S.A.S
En delegación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72
CAÑASGORDAS
26 MAY 2020
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPU

Copia de Inventario y registro fotográfico
Copia de Inventario y registro fotográfico

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

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

Proyectó: PD – Coord. Predial UWICA
Revisó: CM Coord. Predial ISO- Director Predial KT-Ger Técnico
Aprobó: RG- Gerente General (S)
Entérese: Consorcio Mar 2 – Ónica. Entérese: Cmar2 - UWICA

AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

03-03-202003100001002

Fecha: 10/03/2020 03:04:17 p. m. |
Usuario: mvargas
Fecha Impresión: 10/03/2020 04:40:24 p. m.

Bogotá D.C., 02 de marzo de 2020

Requiere respuesta SI [X] NO [ ]

LUIS RAMIRO LONDOÑO VÁSQUEZ (Q.E.P.D.)Y/O
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Predio denominado Imantago/Cra 27A N° 49A-19/59 (según ficha catastral)
Ubicado en la Vereda Imantago / 60 (según ficha catastral)
Municipio de Cañasgordas
Departamento Antioquia

Servicios Postales Nacionales S.A. 472
CAÑASGORDAS
26 MAY 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: K01+824,30 Abscisa final: K01+875,91;** localizado en el margen Izquierda- Derecha; del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, del predio denominado Imantago/Cra 27A N° 49A-19/59 (según ficha catastral), ubicado en la Vereda Imantago /60 (según ficha catastral), Municipio de Cañasgordas, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral **138-1-001-001-0060-00010-0000-00000,** Número Predial Nacional **05-138-01-00-00-01-0060-0010-0-00-00-0000** y Folio de Matrícula Inmobiliaria **No 011-16493** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.

Respetado señor,

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere un área total de terreno del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción

AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

Servicios Postales Nacionales S.A. CAPASGORDAS 26 MAY 2020 NORORIENTE EXPEDITO SPN

de la ficha predial **No. CAM2-UF1-CCG-052A**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un predio denominado 27A N° 49A-19/59, ubicado en la Vereda Imantagor60 (según ficha catastral) del Municipio de Cañasgordas, del Departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral No **136-1-001-001-0060-00010-0000-00000**, Número Predial Nacional **05-136-01-00-00-01-0060-0010-0-00-00-0000** y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **011-16493** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **MIL DOSCIENTOS SEIS PUNTO CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (1.206,48 m2)** junto con sus construcciones mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA el 09 de julio de 2019, por la suma de **QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS DIECISIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE ($564.917.757,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 el propietario tendrá 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 suscriben la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se

AUTOPISTAS URABÁ:

NIT.: 900.902.591-7

Servicios Postales Nacionales S.A. CAÑASGORDAS 26 MAY 2020 NOROCCIDENTE EXPENDIO SPN

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 sufrirán 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 de entre ficha predial sistema de información y catastro Antioquia con un área reportada de 2.107 m2; para folio de matrícula inmobiliaria N° 011-16493 y Sentencia S/N del 08 de julio de 1988 proferida por el Juzgado 2° Promiscuo de Cañasgordas no se determina área.

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 1997, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se hará con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en la vía gubernativa.

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

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial ubicado en el Km 5+300 vía Cañasgordas - Uramita, vereda

AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

Servicios Postales Nacionales S.A. 472
CAÑASGORDAS
26 MAY 2020
Correo
NOROCCIDENTE
CEPENDIO SPU

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 a el Abogado Néstor Acuña Daza, celular 3118672837, email n.acunaco@prcnsi.legal@gmail.com.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No **CAM2-UF1-CCG-052A**, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA, 9 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,

LUIS CARLOS RUBIANO GROOT GALVIS
Gerente General
CONCESIÓN 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.
Copia: Archivo predial predial
Proyectó: UNICA
Revisó: Cevallos – Alex. Zapata
Aprobó: Gutiérrez
Enterado: Omar Z

AUTOPISTAS URABÁ

AUTOPISTA AL MAR 2

Servicios Postales Nacionales S.A. CAÑASGORDAS 26 MAY 2020 ANI Agencia Nacional de Infraestructura ENTRADA SPU

INVENTARIO PREDIAL

UNIDAD FUNCIONAL:	UF1
PREDIO No. :	CAM2-UF1-CCG-052A
NOMBRE PROPIETARIO:	LUIS RAMIRO LODOÑO VASQUEZ (Q.D.E.P)
DIRECCION PREDIO:	IMANTAGO
AREA REQUERIDA	

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
1	Construcción 1; Casa (1 Piso)es arquitectura colonial, con un patio interno, estructura con columnas y vigas en concreto de 0.25m x0.25m, piso para toda la casa en placa de concreto con un espesor de 0.30m enchapado en baldosa cerámica ornamental, mampostería en bloque estriado, pañetado y pintado. 11 puertas y 7 ventanas metálicas, cubierta mixta en teja de barro sobre cercha en madera y placa en concreto, cielo raso en machimbre en todos los espacios, cocina con un mesón en concreto sobre divisiones en bloque enchapadas en baldosa cerámica adicional, mesón en aluminio con lavaplatos de acero inoxidable, el mesón tiene un salpicadero h= 0,75m , muebles superiores e inferiores en madera , un horno con chimenea en ladrillo prensado lacado, cuarto de servicio con un lavadero doble en concreto más un tanque, desde el cuarto de servicio se accede a la cubierta por un escalera interna. Baños con piso y muros enchapados en baldosa cerámica común, altura de enchape en muros de h= 2,25m, mobiliario completo, sanitario lavamanos y ducha; Distribución: Un patio interno con un corredor perimetral, 3 corredores internos, 1 escalera interna, cocina, zona de ropas, despensa, 6 alcobas, 5 baños, sala, comedor. Solaxe; mampostería en bloque estriado, con ladrillo a la vista, piso en placa de concreto con espesor 0,10m, en su parte exterior sus paredes se encuentran pañetadas y pintadas, tiene 5 vanos 3 de estos cubiertos con ladrillos ornamentales.	290.18	m2
2	Construcción 2; Estructura (1 Piso) con columnas y vigas en concreto de 0.25m x0.25m, piso en placa en concreto con un espesor de 0.30m, mampostería en bloque estriado, pañetado y pintado, 2 puertas, un portón corredizo de parqueadero y 1 ventana metálica, terraza transitable en concreto, con piso enchapado con retal baldosa cerámica y gravilla lavada, la terraza tiene poyo en concreto H=0.20m y sobre ella una balaustrada con postes en concreto pañetados y pintados h=0.50, así mismo tiene la ramada "descrita en la presente ficha" y un muro perimetral. Baño con piso y muros enchapados en baldosa cerámica común, altura de enchape en muros de h= 2,25m, mobiliario completo, sanitario lavamanos y ducha, cuarto de máquinas con piso enchapado en cerámica normal, mampostería en bloque estriado sin pañetar. Distribución: bodega, parqueadero, terraza transitable con ramada y muro perimetral, 1 baño, 1 cuarto de máquinas para piscina.	61.72	m2

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANT	UN
1	Mandarina DAP= 0,25 m h= 4 m	1	UN
2	Limón DAP= 0,20 m h= 3 m	5	UN
3	Guayabo DAP= 0,25 m h= 4 m	1	UN
4	Naranjo DAP= 0,25 m h= 3 m	1	UN
5	Palma ornamental DAP= 0,30 m h= 2 m	1	UN
6	Palma ornamental DAP= 0,50 m h= 5 m	7	UN
7	Jardín lineal especies ornamentales	61.32	ML
8	Pasto mejorado Granulate	250	M2
9			
10			
11			
12			

Yo, Silvia Mario identificado con cédula de ciudadanía No. 21.611.465 manifiesto estar de acuerdo con la información levantada.

Elaboró:

PROPIETARIO

PRESOAM S.A.S.
REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

AUTOPISTAS URABÁ

AUTOPISTA AL MAR 2

Servicios Postales Nacionales S.A. 472 CAÑASGORDAS 26 MAY 2020 ANI Agencia Nacional de Infraestructura ... IDENTE ... EXPENDIO SPN

INVENTARIO PREDIAL

UNIDAD FUNCIONAL:	UF1
PREDIO No. :	CAM2-UF1-CCG-052A
NOMBRE PROPIETARIO:	LUIS RAMIRO LODOÑO VASQUEZ (Q.D.E.P)
DIRECCION PREDIO:	IMANTAGO
AREA REQUERIDA	

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN	
1	Muro 1;muro perimetral en bloque de concreto altura variable entre 1.00m y 2.50m.	20.30	ml	✓
2	Corredor 1; cubierto estructura con columnas y vigas en concreto de 0.25m x0.25m, piso en placa de concreto con un espesor de 0.30m enchapado en baldosa cerámica ornamental, balaustrada con postes en concreto pañetados y pintados h=0.50 sobre un poyo en concreto H=0.20m, cubierta mixta en teja de barro sobre cercha en madera con canal y bajantes, cielo raso en machimbre.	46.11	m2	✓
3	Escalera 1; Con estructura en concreto, contrahuellas y huellas con retal baldosa cerámica y gravilla lavada enchapadas en baldosa cerámica y huellas en granito lavado, ancho=0.86 huellas=0.27m y contrahuellas de 0.18m.	5.68	ml	✓
4	Portón 1; En reja metálica de 1.70 x 3.50	1.00	un	✓
5	Matera 1; Matera perimetral de zona dura de acceso, con una hilada en ladrillo cocido, ancho=0,70m	8.91	ml	✓
6	Zona dura 1; Piso enchapado en baldosa cerámica, gravilla lavada y piedra.	123.28	m2	✓
7	Cerramiento 1; Estructura en ladrillo cocido pintado con columnas de 0.37m x 0.37m h=2.50, muro en el mismo material h=0.70m sobre muro en bloque de concreto y malla eslabonada h=1.80	24.63	ml	✓
8	Portón 2; En reja metálica de 2.00 m x 2.50 m	1.00	un	✓
9	Puente; Placa en concreto, apoyada sobre muros en concreto espesor 0.30m y ancho= 2,50m	4.00	ml	✓
10	Matera 2; Matera perimetral de zona dura de acceso, con una hilada en ladrillo cocido, ancho=0,70m	5.20	ml	✓
11	Muro 2: muro perimetral en bloque de concreto altura variable entre 2.00m y 7.00m	15.06	ml	✓
12	Escalera 2; Con estructura en concreto, contrahuellas y huellas con retal baldosa cerámica y gravilla lavada enchapadas en baldosa cerámica y huellas en granito lavado,ancho= 0.86 huellas=0,27m y contrahuellas de 0,18m.	2.50	ml	✓
13	Enramada; 5 Columnas en ladrillo cocido, piso enchapado con retal baldosa cerámica y gravilla lavada, balaustrada perimetral con postes en concreto pañetados y pintados h=0.50 sobre poyo en concreto de h=0.20m, cubierta mixta en teja de barro sobre cercha en madera con canal y bajantes, cielo raso en machimbre, ubicada sobre la placa de entre piso de la construcción 2.	12.00	m2	✓
14	Escalera 3; Con estructura en concreto, contrahuellas y huellas con retal baldosa cerámica y gravilla lavada enchapadas en baldosa cerámica y huellas en granito lavado, ancho= 0,86 huellas=0,27m y contrahuellas de 0,18m.	2.50	ml	✓
15	Zona dura 2; Piso en concreto con un espesor de 0,20m ,enchapado en baldosa cerámica y gravilla lavada.	174.22	m2	✓
16	Piscina; Piscina de uso recreativo enchapadas en baldosa cerámica nariz perimetral en gravilla lavada, profindidad 1,50m	52.52	m2	✓
17	Kiosco; 4 Columnas en concreto, piso enchapado con retal baldosa cerámica, balaustrada perimetral con postes en concreto pañetados y pintados h=0.50 sobre poyo en concreto de h=0.20m y escalera de 3 escalones, cubierta mixta en teja de asbesto cemento sobre cercha en madera	9.60	m2	✓
18	BBQ, mesón en concreto sobre divisiones en ladrillo cocido pintado, ancho 0,90m	3.07	ml	✓
19	Escalera 4; Con estructura en concreto, contrahuellas y huellas con retal baldosa cerámica y gravilla lavada enchapadas en baldosa cerámica y huellas en granito lavado, ancho= 0.86	2.00	ml	✓
20	Zona dura 3; Piso en piedra de rio y gravilla lavada.	29.21	m2	✓
21	Ducha; Piso enchapado en baldosa cerámica con sifón y poyo perimetral, punto e agua.	0.49	m2	✓
22	Cerramiento 2; Malla eslabonada con estructura de tubos galvanizados h=1.70m sobre muro en bloque de concreto con altura variable entre 2.0m y 5.0m.	56.50	ml	✓
23	Muro 3: muro en bloque de concreto altura 1.05 m, y espesor 0,15 m.	10.18	ml	✓
24	Escalera 7; Con estructura en concreto, contrahuellas y huellas en gravilla lavada, ancho= 0,86 huellas=0,27m y contrahuellas de 0,18m.	2.50	ml	✓

Yo, Silvia Marco identificado con cédula de ciudadanía No. 21.611.465 manifiesto estar de acuerdo con la información levantada.

PROPIETARIO

Elaboró:

PRESOAM S.A.S.
REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

AUTOPISTAS URABÁ

AUTOPISTA AL MAR 2

CAÑASGORDAS 26 MAY 2020 ANI Agencia Nacional de Infraestructura NORDOCCIDENTE EXPENDIO SPD

INVENTARIO PREDIAL

UNIDAD FUNCIONAL:	UF1
PREDIO No. :	CAM2-UF1-CCG-052A
NOMBRE PROPIETARIO:	LUIS RAMIRO LODOÑO VASQUEZ (Q.D.E.P)
DIRECCION PREDIO:	IMANTAGO
AREA REQUERIDA	

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN
25	Muro 4: muro en pierda altura variable entre 0.50m y 0.70m	33.70	ml
26	Escalera 6: Con estructura en concreto, contrahuellas y huellas con retal baldosa cerámica y gravilla lavada enchapadas en baldosa cerámica y huellas en granito lavado,ancho= 0,88, huellas=0,27m y contrauellas de 0,18m.	1.00	ml
27	Escalera 5: Con estructura en concreto, contrahuellas y huellas con retal baldosa cerámica y gravilla lavada enchapadas en baldosa cerámica y huellas en granito lavado,ancho= 0,89 huellas=0,27m y contrauellas de 0.18m.	3.63	ml
28	Corredor 2; ubicado internamente en la construcción 1, en baldosa cerámica ornamental, cielo raso en machimbre, con cubierta en teja de barro, canalete de desague metálica, soportada en 8 columnas en concreto reforzado de 0,15m x 0,15m x 2,50m, el agua recogida es descargada en un patio central.	38.60	m2
29	Zona dura 4; placa en concreto con vegetacion abundante en su superficie, espesor de placa 0,15cm.	13.84	m2
30	Patio; al aire libre en tableta de concreto, lugar central de desague de la vivienda.	22.01	m2

Yo, Silvia Marco identificado con cédula de ciudadania No. 21611.465 manifiesto estar de acuerdo con la información levantada.

Elaboró:

PROPIETARIO

PRESOAM S.A.S.
REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

Servicios Postales Nacionales CAÑASGORDAS 26 MAY 2020 NOROCCIDENTE EXPEDIENTE SPU

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 018 DEL 2015
PREDIO: CAM2-UF1-CCG-052A

Fecha: 10/11/2017
Lugar: Cañasgordas

Descripción: Vista del predio desde el frente de la vía, portón 2	Descripción: Vista construcción 1 ,escaleras 5, zona dura 1
Descripción: Vista cerramiento 1	Descripción: Vista cerramiento 1, portón 1
Descripción: Vista fachada construcción 2	Descripción: Vista interior bodega construcción 2

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 018 DEL 2015
PREDIO: CAM2-UF1-CCG-052A

Fecha: 10/11/2017
Lugar: Cañasgordas

Descripción: Vista interior garaje construcción 2	Descripción: Vista interior garaje construcción 2
Descripción: Vista escalera 2	Descripción: Vista de escalera 3
Descripción: Vista de corredor 1	Descripción: corredor 1

26 MAY 2020 NOROCCIDENTE EXPENTIO SPL

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 018 DEL 2015
PREDIO: CAM2-UF1-CCG-052A

Fecha: 10/11/2017
Lugar: Cañasgordas

Descripción: Vista corredor a patio central y corredor 2	Descripción: Vista patio central y corredor 2
Descripción: Vista sala	Descripción: Vista alcoba 1 baño 1
Descripción: Vista alcoba 2	Descripción: vista alcoba 3 acceso a baño

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 018 DEL 2015
PREDIO: CAM2-UF1-CCG-052A

Fecha: 10/11/2017	
Lugar: Cañasgordas	
Descripción: Vista alcoba 4 acceso a baño	Descripción: Vista comedor
Descripción: Vista comedor	Descripción: Vista alcoba 5
Descripción: Vista alcoba 6	Descripción: Vista alcoba 7

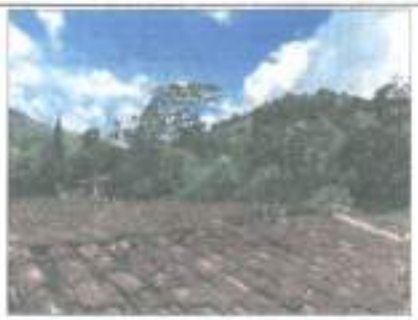
postale 26 MAY 2020 NORDOCCIDENTE EXPEDIENTE SPII

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 018 DEL 2015
PREDIO: CAM2-UF1-CCG-052A

Fecha: 10/11/2017
Lugar: Cañasgordas

Descripción: Vista alcoba 8	Descripción: vista baño alcoba 8
Descripción: Vista cocina	Descripción: Vista alacena
Descripción: Vista ropas	Descripción: Vista escalera acceso a cubierta

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 018 DEL 2015
PREDIO: CAM2-UF1-CCG-052A

Fecha: 10/11/2017	
Lugar: Cañasgordas	
	
Descripción: Vista cubierta	Descripción: Vista cubierta
Descripción: Vista escalera 7 y Muro 4	Descripción: posterior del lote
Descripción: Vista Muro 3	Descripción: Vista fachada posterior construcción 1

Servicios Postales Cañasgordas S.A. 26 MAY 2020 Notificación

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 018 DEL 2015
PREDIO: CAM2-UF1-CCG-052A

Fecha: 10/11/2017
Lugar: Cañasgordas

Descripción: Vista escalera 7	Descripción: Vista zona dura 3
Descripción: Vista cubierta transitable construcción 2	Descripción: Vista escalera 4
Descripción: Vista interior zona dura 3	Descripción: Vista baño construcción 2

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 018 DEL 2015
PREDIO: CAM2-UF1-CCG-052A

Fecha: 10/11/2017	
Lugar: Cañasgordas	
Descripción: Vista cuarto de máquinas construcción 2	Descripción: Vista cuarto de máquinas construcción 2
Descripción: Vista muros internos sótano	Descripción: muros internos sótano
Descripción: Vista escalera 6	Descripción: cubierta transitable construcción 2

Servicio Postal 26 MAY 2020 Notificación Expediente

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 018 DEL 2015
PREDIO: CAM2-UF1-CCG-052A

Fecha: 10/11/2017	
Lugar: Cañasgordas	
Descripción: Vista Enramada	Descripción: Vista cubierta transitable construcción 2
Descripción: Vista escalera 3	Descripción: Vista piscina
Descripción: Vista kiosko	Descripción: Vista interior de kiosko

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 018 DEL 2015
PREDIO: CAM2-UF1-CCG-052A

Fecha: 10/11/2017	
Lugar: Cañasgordas	
Descripción: Vista cubierta kiosko	Descripción: Vista ducha
Descripción: Vista zona BBQ	Descripción: Vista posterior predio
Descripción: Vista especies	Descripción: Vista de especie limón

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 018 DEL 2015
PREDIO: CAM2-UF1-CCG-052A

Fecha: 10/11/2017
Lugar: Cañasgordas

Descripción: Vista externa sótano	Descripción: Vista externa sótano
Descripción: Vista zona dura 4	Descripción: Vista zona dura 4

ANI Agencia Nacional de Infraestructura — AUTOPISTAS URABÁ	SISTEMA [illegible] DO DE GESTIÓN	CÓDIGO	GCSP-F-181
	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
	FORMATO: FICHA PREDIAL	FECHA	18/02/2019

PROYECTO DE CONCESIÓN	AUTOPISTA AL MAR 1	UNIDAD FUNCIONAL	UF1
CONTRATO No.:	002 DEL 2010		
PREDIO No.	CAM2-UF1-CC0-0526	SECTOR O TRAMO	CARAUCOMBIA-URAMITA
ABSC. INICIAL	KD0+674.50		
ABSC. FINAL	KD0+875.92	MARGEN	Derecha
		LONGITUD EFECTIVA	51.61

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	CEDULA/NIT	621.343	MATRICULA INMOBILIARIA
LUIS RAMIRO LODOÑO VASQUEZ (C.C.I.E.P)	DIRECCION / EMAIL	Sin info.	013-5649
	DIRECCION DEL PREDIO	RAMITAGO	CEDULA CATASTRAL

VEREDA/BARRIO:	RAMITAGO	CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO	LINDEROS	LONGITUD (m2)	COLINDANTES
MUNICIPIO:	CAÑASGORDAS	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	RESIDENCIAL	NORTE		VER ANEXO DE LINDEROS
DPTO:	ANTIOQUIA			ORIENTE		VER ANEXO DE LINDEROS
				SUR		VER ANEXO DE LINDEROS
Predio requerido para:	CALZADA	TOPOGRAFIA	5-25% Ondulada	OCCIDENTE		VER ANEXO DE LINDEROS

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DIAMS	UN
Mandarino DAP=0.25 m h= 4 m	1		UN
Limon DAP=0.30 m h= 3 m	1		UN
Guayabo DAP= 0.25 m h= 4m	1		UN
Naranjo DAP= 0.25 m h= 3 m	1		UN
Palma ornamental DAP= 0.30 m h= 3 m	1		UN
Palma ornamental DAP= 0.30 m h= 3 m	1		UN
Jardin lineal: especies ornamentales	10.32		M
Pasto ornamental Grama	250		M2

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNID
1	Construcción 1: Casa (1 Piso)en mampostería estructural con un patio interno, estructura con columnas y vigas en concreto de 0.15m x0.35m, piso para toda la casa en placa de concreto con un espesor de 0.08m enchapado en baldosa cerámica ornamental, mampostería en bloque estriado, pañetado y pintado, 11 puertas y 7 ventanas metálicas, cubierta mixta en teja de barro sobre cercha en madera y placa en concreto, sirve casa en madera en todos los espacios, cocina con un mesón en concreto sobre divisiones en bloque enchapado en baldosa cerámica adicional, mesón en divisiones con lavaplatos de acero inoxidable, el mesón tiene un calicanto de 0.75m , muebles superiores e inferiores en madera , un horno con chimenea en ladrillo prensado tacelo, puerta de servicio con un lavadero doble en concreto más un tanque, desde el nivel de servicio se accede a la cubierta por un escalera interna. Baños con piso y muros enchapados en baldosa cerámica comun, altura de enchape en muros de h= 2.20m, mobiliario completo, sanitario lavamanos y ducha. Distribución: Un patio interno con un corredor perimetral, 3 habitaciones internas, 1 habitaciones internas, cocina, zona de ropas, despensa, 3 duchas, 1 baños, sala, comedor, horno, mampostería en bloque estriado, con cielo raso en placa en concreto con espesor 0.10m, en su parte exterior las paredes se encuentran pañetadas y pintadas, tiene 2 varas 1 de estas cubiertas con ladrillos ornamentales.	200.00	m2
2	Construcción 2: Estructura (1 Piso) con columnas y vigas en concreto de 0.15m x0.35m, piso en placa en concreto con un espesor de 0.30m, mampostería en bloque estriado, pañetado y pintado, 2 puertas, un portón corredizo de guaduaadera y 1 ventana metálica, techos: especiales en caneyma, con piso enchapado con mini baldosa cerámica y grapilla tacelo, la terraza tiene piso en concreto de 0.10m y cuenta con una balaustrada con postes en concreto pañetados y pintados h=1.30, en muro tiene la cornada "Bienvenidos en la parcelita Bella" y un muro perimetral. Baño con piso y muros enchapados en baldosa cerámica comun, altura de enchape en muros de h= 2.20m, mobiliario completo, sanitario lavamanos y ducha, cuarto de máquinas con piso enchapado en cerámica normal, mampostería en bloque enchlado con pañete. Distribución: Incluye perimetro, terraza transitable con barrada y muro perimetral, 1 baño, 1 cuarto de máquinas para piscina.	61.77	m2
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	261.80	m2

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNID
1	Muro (2)perimetral en bloque de concreto altura variada entre 1.08m e 1.26m.	28.20	m2
2	Corredor 1: cubierta estructura con columnas y vigas en concreto de 0.15m x0.35m, piso en placa de concreto con un espesor de 0.30m enchapado en baldosa cerámica ornamental, balaustrada con postes en concreto pañetados e pintados h=0.50 sobre un piso en concreto h=0.30m, cubierta mixta en teja de barro sobre cercha en madera con cielo raso y tejamanil, dado raso en machimbrado.	46.11	m2

	SI/NO
Tiene el predio licencia urbanística, Urbanismo, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?	NO
Tiene el predio reglamento de Propiedad horizontal (Ley 675 DE 2001)?	NO
Tiene el predio aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica informe de avalúo de fase Permanente?	SI
De acuerdo al estudio de Suelos, la franja que estudio el decreto 1791/ 1951 debe adquirirse?	SI

ÁREA TOTAL TERRENO	1.206.48	m2
ÁREA REQUERIDA	103.33	m2
ÁREA REMANENTE	1.111.15	m2
ÁREA SOBRANTE	0.00	m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA	1.206.48	m2

OBSERVACIONES:

[illegible]

FECHA DE ELABORACIÓN: 30-nov.-2017

Elaboró: JUAN JOSE AVENDAÑO ROJAS — M.P. 05202191185 STD — PROYCARA S.A.S.

Revisó y Aprobó: Cristhian C

Servicios Postales 26 MAY 2020

ANI Agencia Nacional de Infraestructura	AUTOPISTAS URABÁ	SISTEMA ... DE GESTIÓN	CÓDIGO: GCSP4-105
		PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN: 001
		FORMATO: FICHA PREDIAL	FECHA: 16/02/2011

PROYECTO DE CONCESIÓN	AUTOPISTA AL MAR 2	UNIDAD FUNCIONAL	UF1
CONTRATO No.	FOR DEL MAR		
PREDIO No.	CAM2-UF1-CCD-0020	SECTOR O TRAMO	CHIGORODÓ-CARAMANTA
ABSC. INICIAL	K31+824.88		
ABSC. FINAL	K31+875.01	NUMERO SIGUIENTE	1ra-Der
		SIGUIENTE EXCEPCIÓN	31.01

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	CEDULA/NIT	MATRÍCULA INMOBILIARIA
LUIS RAMIRO LODOÑO VASQUEZ (Q.E.D.E.P)	611.241	011-16493
	DIRECCION / EMAIL: Sin info	CEDULA CATASTRAL
	DIRECCION DEL PREDIO: SIN INFO	

VEREDA/BARRIO:	MARFIADÓ	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANO	LINDEROS	LONGITUD (m)	COLINDANTES	
MUNICIPIO:	CAÑASGORDAS			NORTE		POR ANDES DE LINDEROS	
DPTO:	ANTIOQUIA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	RESIDENCIAL	ORIENTE			
				SUR			
Predio requerido para:	CALZADA	TOPOGRAFIA	3-ZON-Ondulado	OCCIDENTE			

INVENTARIO DE CULTIVOS Y EDIFICIOS

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
3	Escalera 1. Con estructura en concreto, contrahuellas y huellas con retal baldosa cerámica y grisalla [illegible] en baldosa cerámica y huellas en granito [illegible]	5.68	m2
4	Pasos 1. En reg. metálica de 1.70 x 1.10	1.09	un
5	Muro 1. Muro perimetral de [illegible] en bloque [illegible]	8.55	m2
6	Zona dura 1. Piso en bloque en baldosa cerámica, grisalla [illegible]	121.19	m2
7	Cerramiento 1. Estructura en [illegible]	74.63	m2
8	Pasos 2. En reg. metálica en [illegible]	1.09	un
9	Puertas. Puerta en [illegible]	4.00	m2
10	Muro 2. Muro perimetral de [illegible]	5.29	m2
11	Muro 2. Muro perimetral en bloque de concreto, altura [illegible]	15.08	m2
12	Escalera 2. Con estructura en concreto, contrahuellas y huellas con retal baldosa cerámica y grisalla [illegible] en baldosa cerámica y huellas en granito [illegible]	2.69	m2
13	Cubierta. Cubierta en [illegible]	12.00	m2
14	Escalera 3. Con estructura en concreto, contrahuellas y huellas con retal baldosa cerámica y grisalla [illegible] en baldosa cerámica y huellas en granito [illegible]	2.53	m2
15	Zona dura 2. Piso en concreto con un espesor de [illegible] en baldosa cerámica y grisalla [illegible]	174.12	m2
16	Piscina. Piscina en con revestimiento [illegible]	12.52	m2
17	Kiosco. El Cubierta en concreto, [illegible]	0.60	m2
18	Muro 3. Muro en concreto sobre [illegible]	3.27	m2
19	Escalera 4. Con estructura en concreto, contrahuellas y huellas con retal baldosa cerámica y grisalla [illegible] en baldosa cerámica y huellas en granito [illegible]	2.00	m2
20	Zona dura 3. Piso en piedra de río y grisalla [illegible]	28.24	m2
21	Duchas. Piso en bloque en baldosa cerámica [illegible]	3.04	m2
22	Cerramiento 2. Malla metálica con [illegible]	56.52	m2
23	Muro 5. Muro en bloque de [illegible]	28.16	m2
24	Escalera 5. Con estructura en concreto, contrahuellas y huellas en grisalla [illegible]	2.36	m2

Tiene el inmueble licencia urbanística (Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, reforma o Dm, Licencia PH)?	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal (Ley 675 de 2001)?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento de la Ficha Predial?	NO
Hubo trámite de estudio de área remanente?	SI
De acuerdo al estudio de [illegible]	SI

ÁREA TOTAL TERRENO	1,324.68	m2
ÁREA REQUERIDA	980.83	m2
ÁREA REMANENTE	337.85	m2
ÁREA SOBRANTE	0.00	m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA	1,206.68	m2

OBSERVACIONES

[illegible]

FECHA DE ELABORACIÓN: 10-may-2017

Elaboró: JUAN JOSE JARAMILLO ROJAS — PRODIGAM S.A.S.

M.P. 6629133168-ITD

Firma y Sello: Cristian C

Servicios Postales Nacionales S.A. 472
26 MAY 2020
CAÑASGORDAS
ADMOCIONES
Expediente SPD

ANI Agencia Nacional de Infraestructura	SISTEMA	MODO DE GESTIÓN	CÓDIGO: GCSP-F-185
AUTOPISTAS URABÁ	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN: 001
	FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA: 18/01/2019

PROYECTO DE CONCESIÓN	AUTOPISTA AL MAR 1	UNIDAD FUNCIONAL	UF1
CONTRATO No.:	008 DEL 2013		
PREDIO No.	CAM2-UF1-CCG-0029	SECTOR O TRAMO	CAÑASGORDAS-URAMITA
ABSC. INICIAL	K01+824.30		
ABSC. FINAL	K01+875.91	MAYOR LONGITUD EFECTIVA	120.0m 51.61

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		MATRÍCULA INMOBILIARIA
LUIS RAMIRO LODOÑO VASQUEZ (Q.D.E.P)	CEDULA/NIT: 611.241 DIRECCION / EMAIL: Sin info. DIRECCION DEL PREDIO: SIN INFO	033-18403 CEDULA CATASTRAL

VEREDA/BARRIO:	PANTANO	CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO	LINDEROS	LONGITUD (+/-)	COLINDANTES
MUNICIPIO:	CAÑASGORDAS			NORTE		VER ANEXO DE LINDEROS
DPTO:	ANTIOQUIA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	RESIDENCIAL	ORIENTE		
				SUR		
Predio requerido para:	CALZADA	TOPOGRAFIA	0-25% Ondulada	OCCIDENTE		

INVENTARIO DE CULTIVOS Y EDIFICIOS			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
27	Muro 4: muro en gavión altura variable entre 0.50m y 0.70m.	61.70	m
28	Escalera 6: Con estructura en concreto, contrahuella y huellas con vista baldosa cerámica y gravilla lavada enchapada en baldosa cerámica y huellas en granito lavado, ancho= 0.38, huella=0.27m y contrahuella de 0.18m.	1.00	m
29	Escalera 5: Con estructura en concreto, contrahuella y huellas con vista baldosa cerámica y gravilla lavada enchapada en baldosa cerámica y huellas en granito lavado, ancho= 0.35 huella=0.27m y contrahuella de 0.18m.	1.00	m
30	Corredor 2: ubicado internamente en la construcción 1, en baldosa cerámica antideslizante, con cuarto en madera, con cuarto en caja de barro, cerramiento de desagüe metálico, soportado en 8 columnas en concreto reforzado de 0.15m x 0.25m x 3.90m, el agua recogida es descargada en un pozo central.	36.00	m2
31	Losa duro 4: placa en concreto con repisación alrededor en ladrillos, espesor de placa 0.15cm.	13.84	m2
32	Patio: el cual libre en tableta de cemento, tiene centrales de desagüe de la vivienda.	23.01	m2

	S/NO
Tiene el inmueble licencia urbanística, urbanismo, parcelación, subdivisión, construcción, ampliación, Espacio Público?	NO
Tiene el inmueble registro de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble anotado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Anexo informe de análisis de Área Remanente?	N
De acuerdo al estudio de títulos, la fra ha sido afectada el decreto 2770/ 1953 -Baldío adjudicado?	N

ÁREA TOTAL TERRENO	1,206.48	m2
ÁREA REQUERIDA	969.63	m2
ÁREA REMANENTE	237.85	m2
ÁREA SOBRANTE	0.00	m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA	1,206.48	m2

OBSERVACIONES:

La zona de requerimiento presenta una topografía ondulada.
Área total del predio tomada del levantamiento topográfico.
El inmueble ubicado en el sitio LOS RAMOS, CORREGIMIENTO CARAMANTA, el predio actualmente es habitado por la señora [illegible] CON NUMERO DE CEDULA [illegible], familiares y conocidos, para los mejoras y predios con edificio el consejo de [illegible] de la vía.
Todas las construcciones, anexidades y especies pertenecen a la señora [illegible] LUIS RAMIRO LODOÑO. Con la [illegible] de Cañasgordas.
El área requerida se encuentra en una área de 969.63 m2 de zona de vía.

FECHA DE ELABORACIÓN: 10-nov-2017
Elaboró: JUAN JOSE AVENDAÑO ROJAS
M.P. 68202239589 STD
PRESQUAM S.A.S.

Revisó y Aprobó: Gustavo C

Servicios Postales Nacionales
CAÑASGORDAS
26 MAY 2020

	PROYECTO	FICHA PREDIAL
ANI Agencia Nacional de Infraestructura — AUTOPISTAS URABÁ	AUTOPISTA AL MAR 2	CAM2-UF1-CCG-052A
	ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS	

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (ml)
968,83 m2	NORTE:	LUIS RAMIRO LODOÑO VASQUEZ (Q.D.E.P) (PTO 1 AL 5)	31.73m
ABSCISA INICIAL K01+824.30	ORIENTE:	QUEBRADA MANUEL JOSE (PTO 5 AL 10)	34.48 m
ABSCISA FINAL K01+875.91	SUR:	LUIS RAMIRO LODOÑO VASQUEZ,(Q.D.E.P) Y NICOLAS AUGUSTO CADAVID GUZMAN (PTO 10 AL 16)	36.39 m
	OCCIDENTE:	LUIS EMILIO SIERRA GARCIA (PTO 16 AL 1)	28.44 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REMANENTE 1

ÁREA REMANENTE	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (ml)
191.24 m²	NORTE:	CARRERA 27A (PTO A AL E)	28.29m
ABSCISA INICIAL K01+855.33	ORIENTE:	QUEBRADA MANUEL JOSE (PTO E AL F)	0.39 m
ABSCISA FINAL K01+878.19	SUR:	LUIS RAMIRO LODOÑO VASQUEZ (Q.D.E.P) (PTO F AL J)	32.28 m
	OCCIDENTE:	LUIS EMILIO SIERRA GARCIA (PTO J AL A)	8.94 m

RESUMEN LINDEROS GENERALES DEL PREDIO SEGÚN TITULO

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

REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	OBSERVACIONES
	CONTRATISTA: Elaboró: JUAN JOSE AVENDAÑO ROJAS M.P. 68202239188-STD PRESOAM S.A.S.	
FECHA:	FECHA DE ELABORACIÓN: 10-nov-2017	

Servicios Postales Nacionales S.A. CAÑASGORDAS ANTIOQUIA 26 MAY 2020 NOROCCIDENTE EXPEDIDO

	PROYECTO	FICHA PREDIAL
ANI Agencia Nacional de Infraestructura / AUTOPISTAS URABÁ	AUTOPISTA AL MAR 2	CAM2-UF1-CCG-052A
	ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS	

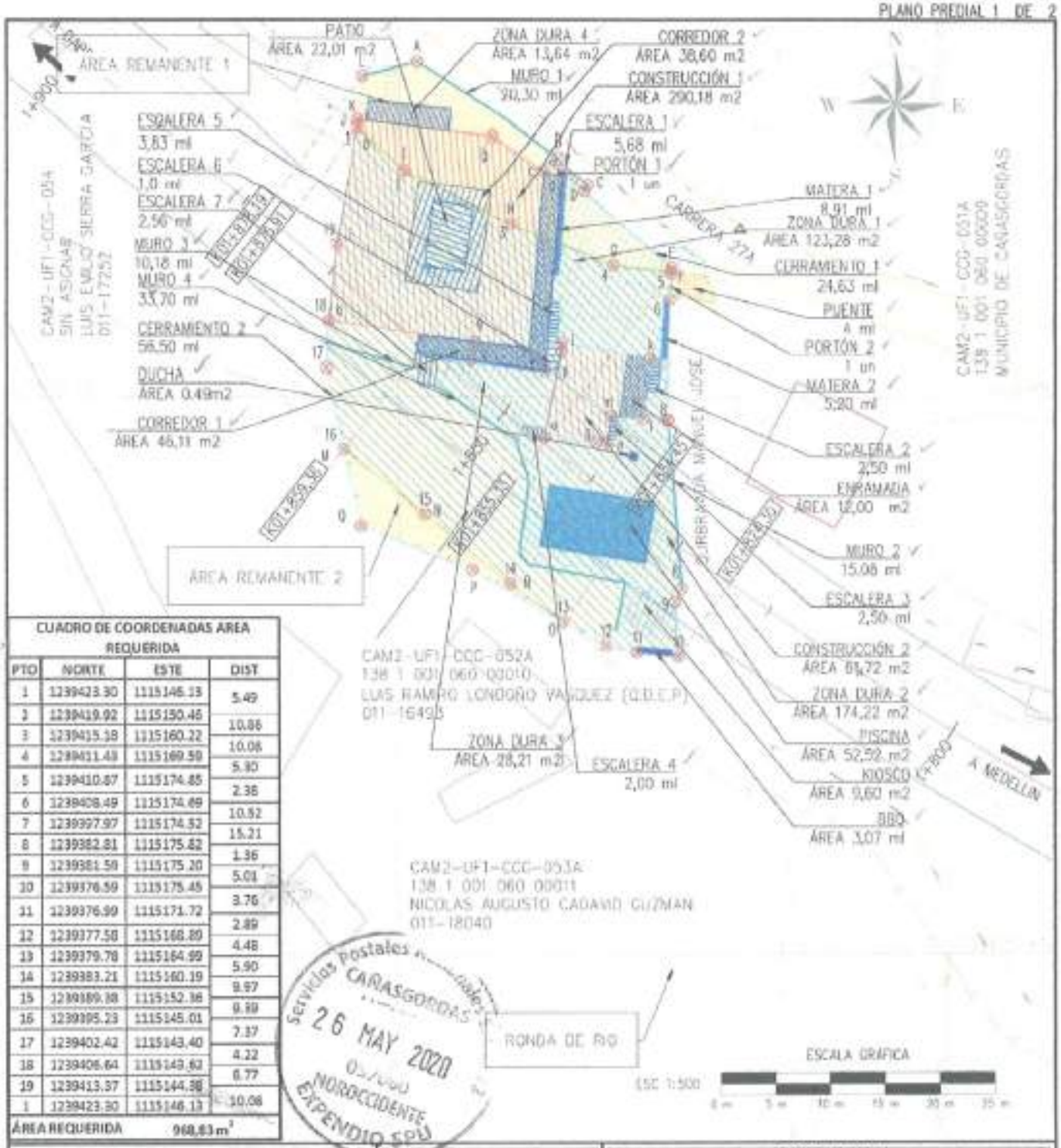
DETERMINACIÓN DEL ÁREA REMANENTE 2			
	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (ml)
ÁREA REQUERIDA 46.41 m2	NORTE:	LUIS RAMIRO LODOÑO VASQUEZ (Q.D.E.P)(PTO M AL O)	25.26 m
ABSCISA INICIAL K01+834.45	ORIENTE:	NICOLAS AUGUSTO CADAVID GUZMAN (PTO O)	0.00 m
ABSCISA FINAL K01+859.36	SUR:	NICOLAS AUGUSTO CADAVID GUZMAN (PTO O AL Q)	20.38 m
	OCCIDENTE:	LUIS EMILIO SIERRA (PTO Q AL M)	7.07 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REMANENTE			
	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (ml)
ÁREA REMANENTE	NORTE:		
ABSCISA INICIAL	ORIENTE:		
ABSCISA FINAL	SUR:		
	OCCIDENTE:		

RESÚMEN LINDEROS GENERALES DEL PREDIO SEGÚN TÍTULO		
LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (ml)
NORTE:	CARRERA 27A	28.29m
ORIENTE:	QUEBRADA MANUEL JOSE	34.87 m
SUR:	NICOLAS AUGUSTO CADAVID GUZMAN	36.39 m
OCCIDENTE	LUIS EMILIO SIERRA Y	53.29 m

REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	OBSERVACIONES
	CONTRATISTA: Elaboró: JUAN JOSE AVENDAÑO ROJAS M.P. 68202239188-STD PRESOAM S.A.S.	
FECHA:	FECHA DE ELABORACIÓN: 10-nov-2017	

Servicios Postales Nacionales S.A. CARASCORDAS 26 MAY 2020 NOROCCIDENTE EXPENDIO SPN



CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA			
PTO	NORTE	ESTE	DIST
1	1239423.30	1115146.13	5.49
2	1239419.92	1115150.46	10.86
3	1239415.18	1115160.22	10.08
4	1239411.43	1115169.59	5.30
5	1239410.87	1115174.85	2.38
6	1239408.49	1115174.89	10.52
7	1239397.97	1115174.52	15.21
8	1239382.81	1115175.82	1.36
9	1239381.59	1115175.20	5.01
10	1239376.59	1115175.45	3.76
11	1239376.99	1115171.72	2.89
12	1239377.58	1115168.89	4.48
13	1239379.78	1115164.99	5.90
14	1239383.21	1115160.19	9.97
15	1239389.38	1115152.36	9.39
16	1239395.23	1115145.01	7.37
17	1239402.42	1115143.40	4.22
18	1239406.64	1115143.62	6.77
19	1239413.37	1115144.38	10.08
1	1239423.30	1115146.13	
ÁREA REQUERIDA			988,83 m²

GESTIÓN SOCIO-PREDIAL
AUTOPISTA AL MAR 2

ELABORÓ: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET
APROBÓ: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET

ANI
AUTOPISTAS URABÁ

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

PROPIETARIO: LUIS RAMIRO LODOÑO VASQUEZ (Q.D.E.P)

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS (m²)				
A. REQUERIDA:	A. TOTAL:	A. CONST:	A. SOBRANTE:	A. REMANENTE:
988.83	1206.48	351.90	0.00	237.65

FECHA ELAB.: NOV 2017
ESCALA: 1:500

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

No. CATASTRAL: 138010010800001000000000
FECHA GRAFICA No.: CAM2-UF1-CCC-053A
NOMBRE ARCHIVO: CAM2-UF1-CCC-053A

CUADRO DE COORDENADAS AREA REMANENTE 1			
PTO	NORTE	ESTE	DIST
A	1239428.90	1115151.64	15.14
B	1239420.94	1115164.52	3.50
C	1239418.69	1115167.31	0.68
D	1239418.09	1115166.90	10.60
E	1239411.27	1115174.88	0.39
F	1239410.87	1115174.85	5.10
G	1239411.43	1115169.59	10.08
H	1239415.18	1115160.22	10.86
I	1239419.92	1115150.46	5.49
J	1239423.30	1115146.13	0.55
K	1239423.84	1115146.23	3.77
L	1239427.59	1115146.64	5.17
A	1239428.90	1115151.64	
ÁREA REQUERIDA		191,24 m²	

CUADRO DE COORDENADAS AREA REMANENTE 2			
PTO	NORTE	ESTE	DIST
M	1115145.01	1239395.23	9.39
N	1115152.36	1239389.38	9.97
Ñ	1115160.19	1239383.21	5.90
O	1115164.99	1239379.78	9.50
P	1115156.71	1239384.44	10.88
Q	1115146.54	1239388.33	7.07
M	1115145.01	1239395.23	
ÁREA REQUERIDA		46,41 m²	

ÁREA RE1	191,24 m²
ÁREA RE 2	46,41
ÁREA TOTAL RE	237,65 m²

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCIÓN 1			
PTO	NORTE	ESTE	DIST
a	1239423.84	1115146.23	12.35
b	1239422.60	1115158.51	5.42
c	1239419.93	1115163.23	1.66
d	1239419.61	1115164.86	17.47
e	1239402.20	1115163.35	6.85
f	1239403.11	1115156.56	1.72
g	1239404.80	1115156.86	13.37
h	1239406.64	1115143.62	6.77
i	1239413.37	1115144.38	10.64
a	1239423.84	1115146.23	
ÁREA REQUERIDA		290,18 m2	

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCIÓN 2			
PTO	NORTE	ESTE	DIST
j	1239404.68	1115164.88	8.16
k	1239408.36	1115172.93	5.32
l	1239398.07	1115172.38	3.03
m	1239398.29	1115169.36	2.39
n	1239395.93	1115169.03	1.03
ñ	1239395.85	1115167.98	4.75
o	1239396.29	1115163.25	7.76
p	1239403.90	1115164.82	0.78
j	1239404.68	1115164.88	
ÁREA REQUERIDA		61,72 m²	

ÁREA C1	290,18 m²
ÁREA C2	61,72 m²
ÁREA TOTAL	351,90 m²

Servicios Postales Nacionales S.A. 472
CAÑASGORDAS
26 MAY 2020
NOROCCIDENTE
EXPEDIDO SPS

GESTIÓN SOCIO-PREDIAL
AUTOPISTA AL MAR 2

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

ANI

AUTOPISTAS URABÁ

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

PROPIETARIO: LUIS RAMIRO LODOÑO VASQUEZ (Q.D.E.P)

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS (m²)

A. REQUERIDA:	A. TOTAL:	A. CONST:	A. SOBRANTE:	A. REMANENTE:
968.83	1206.48	351.90	0.00	237.65

FECHA ELAB.: NOV 2017
ESCALA: SIN

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

No. CATASTRAL: 13801001000001000000000
FICHA GRAFICA No.: CAM2-UF1-CDG-053A
NOMBRE ARCHIVO: CAM2-UF1-CDG-053A

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

CERTIFICA QUE:

Que el acuerdo No 036 del 2013 expedido por el Consejo Municipal de Cañasgordas –Antioquia "por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cañasgordas"; y de acuerdo a la cartografía contenida en él y con la finalidad de dar atención a la consulta elevada por el proyecto "AUTOPISTA AL MAR 2" a través del consecutivo PSA-201707310805-1, con radicado en el municipio de Cañasgordas N° 1543 del 01 de agosto del 2017, se tiene que:

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

Que el bien inmueble identificado con cedula catastral N° 138 01 001 060 00010 inscrito a nombre de LUIS RAMIRO LONDOÑO VASQUEZ con folio de matrícula inmobiliaria N° 011-16493, es un predio URBANO localizado en un sector con dirección CR 27ª No 49ª – 19/59, de acuerdo al Mapa N°13 de la cartografía del EOT con el Titulo Mapa de usos del suelo SECTOR URBANO DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS, tiene la siguiente clasificación de usos:

USOS	ZONA URBANA
Uso	Residencial, conservando retiros a fuentes hídricas y vías, dentro de estos será de protección
Usos Complementarios	Áreas y corredores de actividad múltiple
Usos Restringidos	Aprovechamientos forestales domésticos
Usos Prohibidos	Establecimiento de nuevos asentamientos humanos, sin el cumplimiento de requisitos legales

Servicios Postales Nacionales S.A. 472
CAÑASGORDAS
26 MAY 2020
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPN

Definición:

"Zona Urbana: Constituye esta categoría las áreas que se encuentran dentro del perímetro urbano

Localización General:

Fuente: Catastro

Servicios Postales Nacionales S.A. 472
CAÑASGORDAS
26 MAY 2020
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPN

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 02 días del mes de agosto del 2017.

Servicios Postales Nacionales S.A. CAÑASGORDAS 26 MAY 2020 05/060 NOROCCIDENTE EXPENDIO SPN

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

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

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

CLASE DE INMUEBLE:	URBANO - FRANJA DE TERRENO
DIRECCIÓN:	SIN INFORMACIÓN
BARRIO:	IMANTAGO
MUNICIPIO:	CAÑASGORDAS
DEPARTAMENTO:	ANTIOQUIA
AVALÚO Nº:	013-2019
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. CAÑASGORDAS 26 MAY 2020 057080 NOROCCIDENTE EXPEDIDO SPU

BOGOTÁ D.C., JULIO 09 DE 2019

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

TABLA DE CONTENIDO

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

2. DOCUMENTOS

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR
4.1. Delimitación del sector
4.2. Actividad predominante
4.3. Estratificación socioeconómica
4.4. Vias importantes del sector
4.5. Infraestructura urbana
4.6. Topografía
4.7. Servicios públicos
4.8. Servicios comunales
4.9. Transporte

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
6.1 Ubicación
6.2 Área del terreno
6.3 Linderos

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

6.4 Forma del lote
6.5 Frente
6.6 Fondo
6.7 Relación frente fondo
6.8 Vías de acceso al predio
6.9 Servicios públicos
6.10 Unidades fisiográficas
6.11 Áreas construidas
6.12 Caracteristicas constructivas
6.13 Anexos, otras construcciones
6.14 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 estadistico (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 Por... CAJAS GUARDAS S.A.
26 MAY 2020
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPD

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-052A

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios celebrado entre CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S. y Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C; De conformidad con el recibido del oficio 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 del 1998, Resolución 620 de 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 del IGAC, Resolución 1044 de 2014 del IGAC y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

1.5. DEPARTAMENTO: Antioquia.

1.6. MUNICIPIO: Cañasgordas.

1.7. BARRIO: Imantago.

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Sin información.

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial K01+824,30 y abscisa final K01+875,91.

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

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 MUNICIPIODE CAÑASGORDAS - ANTIOQUIA*" expedido y aprobado por el Concejo Municipal de Cañasgordas, Antioquia y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Cañasgordas – Antioquia, el predio se encuentra en una zona URBANA y como uso principal tiene RESIDENCIAL.

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cédula. Catastral actual	138-1-001-001-0060-00010-0000-00000
Área Terreno	2,107 m²
Área Construcción	457,16 m²
Área Construcción Anexa	157,55 m²
Avalúo Catastral	$ 83.703.763

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:** 09 de julio de 2019.

26 MAY 2020 NOROCCIDENTE EXPENDIO SPU

2. **DOCUMENTOS CONSULTADOS**

2.1. **DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Ficha Predial del predio CAM2-UF1-CCG-052A, del 10 de Noviembre de 2017.
- Plano Predial del predio CAM2-UF1-CCG-052A, de Noviembre de 2017.
- Certificado Uso del Suelo, del 02 de agosto de 2017.
- Estudio de Títulos del predio CAM2-UF1-CCG-052A, del 11 de Noviembre de 2017.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 011-16493, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino del 08 de julio de 2019.
- Ficha predial catastral No. 5701368 correspondiente al predio CAM2-UF1-CCG-052A.

  Nota: La Consulta catastral ficha predial No. 5701368 Correspondiente al predio CAM2-UF1-CCG-052A no cuenta con fecha de expedición.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. **PROPIETARIOS:** Luis Ramiro Londoño Vásquez.

3.2. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Sucesión, según Sentencia del 08 de Julio de 1988 proferida por el Juzgado 2° Promiscuo de Cañasgordas registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No 011-16493. Personas que intervienen en el acto De: Jesús Antonio Londoño Marín, A: Luis Ramiro Londoño Vásquez.

3.3. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 011-16493 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.

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

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: Se destaca que según el estudio de títulos del predio cuyo folio de matrícula inmobiliaria es No. 011-16493 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino, sobre el predio no recaen observaciones jurídicas.

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

NOTA 2: La información jurídica del predio objeto del presente avalúo tiene como fuente el Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria No. 011-16493 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino, suministrado por la Concesión Autopistas Urabá SAS.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El Barrio Imantago, se localiza en el norte del perímetro urbano del Municipiode Cañasgordas, y delimita de la siguiente manera: al norte con el Barrio la Esperanza, al occidente con la Vereda El Canelo, al oriente con el Barrio Los Balsos, al sur con la Ruta 62.[1]

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIODE CAÑASGORDAS – ANTIOQUIA	
Antioquia, Colombia	Cañasgordas, Antioquia
Fuente: Google Maps. Consulta: Mayo 13 de 2019, https://www.google.com/maps/place/Cañasgordas , +Antioquia	

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: En el sector se desarrollan algunas actividades económicas de agricultura y algunas actividades de comercio sobre el corredor VÍAl Ruta Nacional 62.

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

4.3. **ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONONÓMICA:** De conformidad con la certificación suministrada por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S. el predio cuenta con ESTRATO 3.

4.4. **VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:** En el sector la vía de acceso, Carrera 27 A conecta con la Ruta nacional No. 62, es la que genera una zona de influencia con dinámica social y comercial, el predio objeto de avalúo esta sobre esta

4.5. **INFRAESTRUCTURA URBANA:** El sector al que pertenece el inmueble objeto de avalúo cuenta con la disposición de energía eléctrica mediante redes de cableado en altura y la vía de acceso la Ruta nacional No. 62 (Carrera 27 A), la cual cuenta con una calzada doble sentido en afirmado y en buen estado de conservación.

4.6. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía mixta, entre plana con una pendiente aproximada de 0 al 7% y ondulada con una pendiente aproximada de 8 y 25%.

4.7. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica.

4.8. **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.

4.9. **TRANSPORTE:** El sector se ubica en el norte de la cabecera municipal; cuenta con acceso tanto vehicular como peatonal de servicio particular, en cualquier hora. La vía principal del sector es la Ruta Nacional 62, en cuanto a vías secundarias se encuentra la Carrera 27A.

Servicios Postales Nacionales S.A. 472
CAÑASGORDAS
26 MAY 2020
NOROCCIDENTE
EXPEDIDO 5PU

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

5.1. NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial de 2013 para el Municipio de Cañasgordas y el ACUERDO No. 036 DE 2013 "*POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E.O.T) DEL MUNICIPIODE CAÑASGORDAS - ANTIOQUIA*" y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Cañasgordas – Antioquia, el predio se encuentra en una zona URBANA con uso principal RESIDENCIAL. Para el predio objeto de avalúo comercial se evidencia que la norma corresponde a RESIDENCIAL Y RONDA DE RIO (de conformidad con el plano de usos del suelo Urbano y la ficha predial CAM2-UF1-CCG-052A).

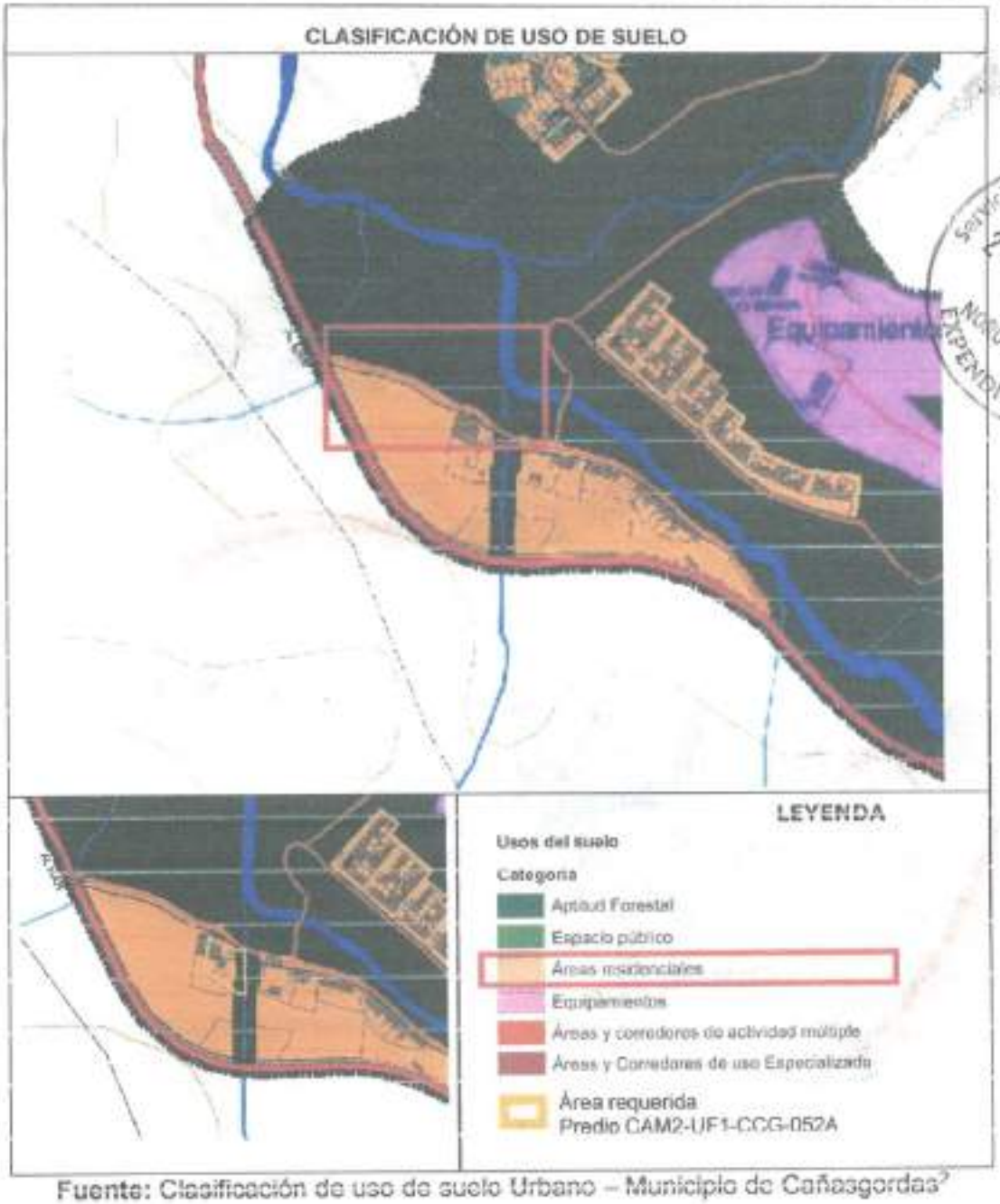
USOS	ZONA URBANA
Uso	Residencial, conservando retiros a fuentes hídricas y vías, dentro de estos será de protección
Usos complementarios	Áreas y corredores de actividad múltiple
Usos restringidos	Aprovechamiento forestales domésticos
Usos prohibidos	Establecimiento de nuevos asentamientos humanos, sin cumplimiento de requisitos legales.

Fuente: Certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Cañasgordas el 02 de Agosto de 2017.

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

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A



Fuente: Clasificación de uso de suelo Urbano – Municipio de Cañasgordas[2]

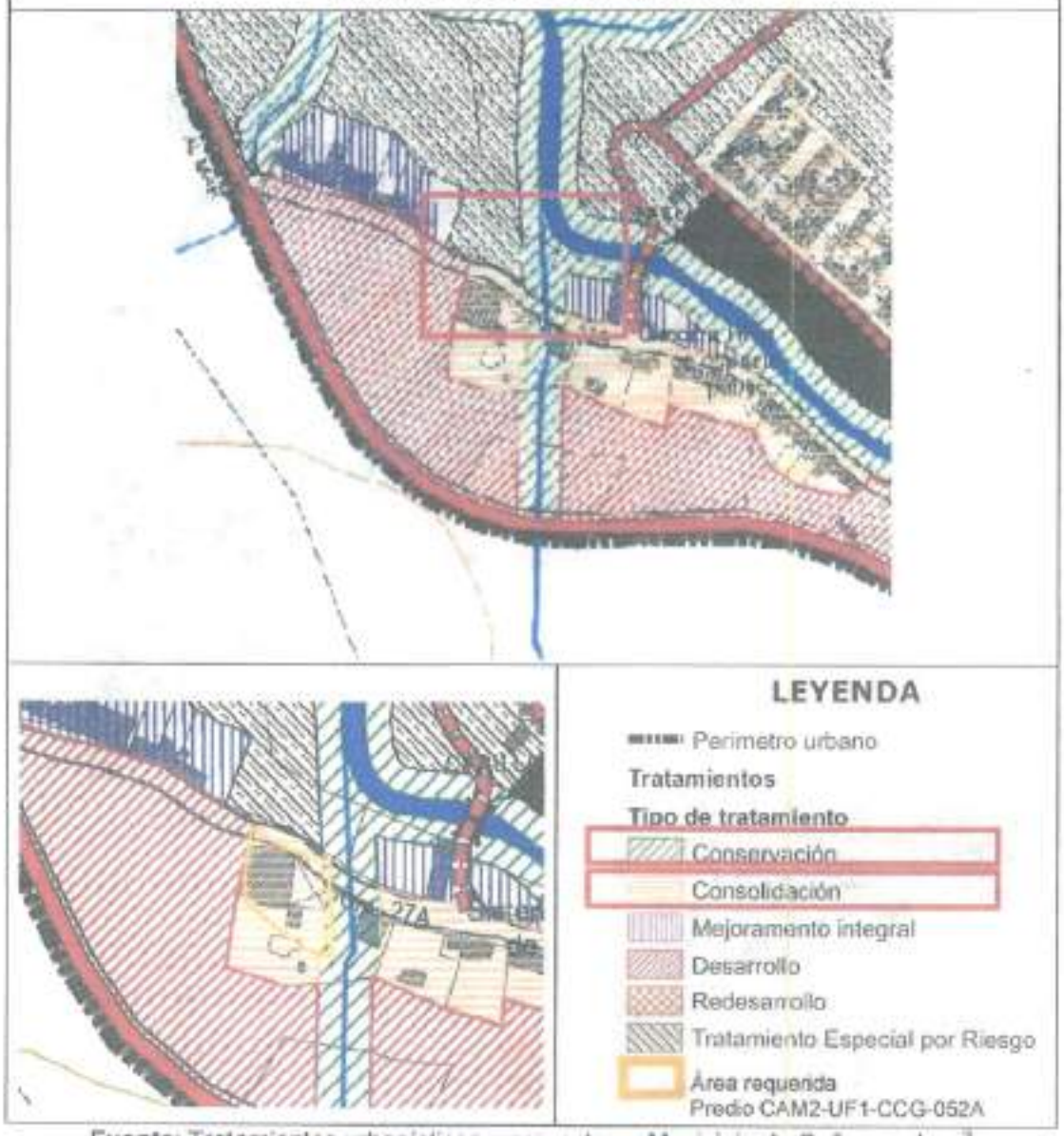
Servicios Postales Nacionales S.A.
CAÑASGORDAS
26 MAY 2020
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPN

2 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 MUNICIPIODE CAÑASGORDAS - ANTIOQUIA"*

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS



Fuente: Tratamientos urbanísticos y proyectos – Municipio de Cañasgordas. [3]

3 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 MUNICIPIODE CAÑASGORDAS - ANTIOQUIA'*

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

Para los tratamientos de Conservación y de Consolidación las áreas de actividad, usos, edificabilidad y demás están regidas de conformidad con el artículo 114, 105 y 108 del Esquema de Ordenamiento Territorial, aprobado mediante el Acuerdo No. 036 de 2013, se dispone que:

"***ARTÍCULO 114:*** *TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS. Son los instrumentos normativos que orientan de manera diferenciada las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones según las características físicas y las dinámicas del ámbito de aplicación acorde al modelo de ordenamiento adoptado, para el Municipio de Cañasgordas se identifican los siguientes tratamientos*
Urbanísticos: (...) 4. Conservación: Se proponen como zonas de interés patrimonial las manzanas entre la calle 30 y 27 y las carreras 30 y 31, incluyendo la Iglesia principal y el pasaje peatonal de la calle 29, entre carreras 30 y 31. (...) 5. Consolidación: El resto del área urbana del municipio."

En cuanto al tratamiento de Especial por Riesgo, las áreas de actividad, usos, edificabilidad y demás están regidas de conformidad con el artículo 108 del Esquema de Ordenamiento Territorial, aprobado mediante el Acuerdo No. 036 de 2013, se dispone que:

"***ARTÍCULO 108: SUELOS DE TRATAMIENTO ESPECIAL POR RIESGO:*** *Se deben considerar Zonas de Tratamiento Especial por Riesgo, las que requieren de una intervención directa por parte del estado para su incorporación al modelo de ordenamiento.*

Corresponden a las Zonas de Alta Amenaza ocupadas por asentamientos con tipología de vivienda vulnerable a fenómenos de remoción en masa e inundación, donde las condiciones de servicios públicos, infraestructura y equipamiento comunitario son deficientes y por lo tanto, generadoras de agentes detonantes que aceleran estos fenómenos."

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.

Servicios Postales CAM 26 MAY 2020 NOROCCIDENTE ENVIO SPU

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

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio de forma irregular que se requiere en su totalidad (1.206,48 metros cuadrados) está ubicado en el barrio Imantago, el cual se encuentra en el perímetro urbano del Municipio de Cañasgordas - Antioquia.

UBICACIÓN DEL PREDIO

Área Requerida del Predio CAM2-UF1-CCG-052A

Fuente: Google Earth, Consulta: Mayo 13 de 2019.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	1.206,48 m^2
ÁREA REQUERIDA:	968,83 m^2
ÁREA REMANENTE:	237,65 m^2
ÁREA SOBRANTE:	0,00 m^2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	1.206,48 m^2

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-052A.

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

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

ÁREA REQUERIDA – ÁREA 1: 968,83 m²
ABSCISA INICIAL: K01+824.30
ABSCISA FINAL: K01+875.91

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	31.73m	Luis Ramiro Lodoño Vásquez (Q.D.E.P) (PTO 1 Al 5)
ORIENTE	34.48 m	Quebrada Manuel José (PTO 5 Al 10)
SUR	36.39 m	Luis Ramiro Lodoño Vásquez,(Q.D.E.P) Y Nicolás Augusto Cadavid Guzmán (PTO 10 Al 16)
OCCIDENTE	28.44 m	Luis Emilio Sierra Garcia (PTO 16 Al 1)

ÁREA REMANENTE – ÁREA 2: 191.24 m²
ABSCISA INICIAL: K01+855.33
ABSCISA FINAL: K01+878.19

LINDEROS	LONGITUD	Colindantes
NORTE	28.29m	Carrera 27a (PTO A Al E)
ORIENTE	0.39 m	Quebrada Manuel José (PTO E Al F)
SUR	32.28 m	Luis Ramiro Lodoño Vásquez (Q.D.E.P) (PTO F Al J)
OCCIDENTE	8.94 m	Luis Emilio Sierra Garcia (PTO J al A)

Servicios Postales Nacionales S.A. 26 MAY 2020 NOTIFICACIONES EXPEDIDO A

ÁREA REMANENTE – ÁREA 3: 46.41 m²
ABSCISA INICIAL: K01+834.45
ABSCISA FINAL: K01+859.36

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	25.26 m	Luis Ramiro Lodoño Vásquez (Q.D.E.P)(PTO M Al O)
ORIENTE	0.00 m	Nicolás Augusto Cadavid Guzmán (PTO O)
SUR	20.38 m	Nicolás Augusto Cadavid Guzmán (PTO O Al Q)
OCCIDENTE	7.07 m	Luis Emilio Sierra (PTO Q Al M)

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-052A.

6.4. FORMA DE LOTE: La franja objeto de avalúo presenta forma irregular.

6.5. FRENTE: La franja requerida cuenta con un frente de 28,19 m sobre la Carrera 27A.

6.6. FONDO: Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene la franja requerida no es posible determinar un fondo.

6.7. RELACIÓN FRENTE FONDO: Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene la franja requerida no es posible determinar un la relación frente fondo

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 110-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

6.8. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede a través de vía secundaria que comunica con la vía Nacional - Ruta 62 en el perímetro urbano del Municipio de Cañasgordas. Esta vía se encuentra destapada, sin pavimentar, y cuenta con una calzada en un solo sentido.

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

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

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 316.76 m². Correspondiente a suelo rural, con pendiente entre 8 y 25%, cuya actividad económica actual es de Protección y con disponibilidad de aguas suficientes. Se considera según las observaciones de la ficha predial CAM2-UF1-CCG-052A, tal que esta área pertenece a ronda de rio.

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Área: 889,72 m². Correspondiente a suelos urbanos, con pendiente ondulada 8 y 25 %, cuya actividad económica actual Residencial, con disponibilidad de aguas suficientes y cuya norma de uso del suelo Residencial.

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

CONSTRU.	CARACTERÍSTICAS	MEDIDA	EDAD APROX AÑOS	ESTADO DE CONSERVA-CIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1	Construcción 1; Casa (1 Piso) en arquitectura colonial, con un patio interno, estructura con columnas y vigas en concreto de 0.25m x 0.25m, piso para toda la casa en placa de concreto con un espesor de 0.30m enchapado en baldosa cerámica ornamental, mampostería en bloque estriado, pañetado y pintado, 11 puertas y 7 ventanas metálicas, cubierta mixta en teja de barro sobre cercha en madera y placa en concreto, cielo raso en machimbre en todos los espacios, cocina con un mesón en concreto sobre divisiones en bloque enchapadas en baldosa cerámica adicional, mesón en aluminio con lavaplatos de acero inoxidable, el mesón	290.18m²	20	BUENO	100

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

	tiene un: salpicadero h=0,75m, muebles superiores e inferiores en madera , un horno con chimenea en ladrillo prensado lacado, cuarto de servicio con un lavadero doble en concreto más un tanque, desde el cuarto de servicio se accede a la cubierta por un escalera interna, baños con piso y muros enchapados en baldosa cerámica común, altura de enchape en muros de h=2,25m, mobiliario completo, sanitario, lavamanos y ducha, Distribución: Un patio Interno con un corredor perimetral, 3 corredores internos 1 escalera interna, cocina, zona de ropas, despensa, 8 alcobas, 5 baños, sala, comedor. Sótano; mampostería en bloque estriado, con ladrillo a la vista, piso en placa de concreto con espesor 0,10m; en su parte exterior sus paredes se encuentran pañetadas y pintadas, tiene 5 vanos 3 de estos cubiertos con ladrillos ornamentales.				
C2	Construcción 2; Estructura (1 Piso) con columnas y vigas en concreto de 0.25m x 0.25m, piso en placa en concreto con un espesor de 0,30m, mampostería en bloque estriado, pañetado y pintado, 2 puertas, un portón corredizo de parqueadero y 1 ventana metálica, terraza transitable en concreto, con piso enchapado con retal baldosa cerámica y gravida lavada, la terraza tiene poyo en concreto H=0,20m y sobre ella una balaustrada con postes en concreto pañetados y pintados h=0,50, así mismo tiene la ramada "descrita en la presente ficha" y un muro perimetral. Baño con piso y muros enchapados en baldosa cerámica común, altura de enchape en muros de h=2,5m, mobiliario completo, sanitario lavamanos y ducha, cuatro de máquinas con piso enchapado en cerámica normal, mampostería en bloque estriado sin pañetar. Distribución; bodega, parqueadero, terraza transitable con ramada y muro perimetral, 1 baño, 1 cuatro de máquinas para piscina.	61.72m²	20	BUENO	100

Servicios Postales Nacionales S.A. 472
26 MAY 2020
05700
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPU

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

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

ÍTEM	CARAC.	CARAC.
	C1	C2
CIMENTACIÓN	Zapatas	Ciclópea
ESTRUCTURA	Vigas y Columnas	Concreto
ENTREPISO	No presenta	No presenta
FACHADA	Bloque estriado pintado	Pañete pintado
CUBIERTA	Teja de Barro	Placa de Concreto
CIELO RASO	Machimbre	No presenta
PISOS	Cerámica	Cerámica y gravilla lavada
COCINA	Mesón en concreto enchapado en baldosa cerámica y muros y pisos enchapados en baldosa cerámica, un horno con chimenea en ladrillo prensado lacado	No presenta
BAÑOS	Con piso y muros enchapados en baldosa cerámica	Con piso y muros enchapados en baldosa cerámica
ACABADOS BAÑO	Baldosa cerámica	Baldosa cerámica
ACABADOS MUROS	Mampostería de bloque estriado pañetado, pintado y enchapado	Mampostería de bloque estriado pañetado, pintado y enchapado
OTROS	No presenta	No presenta
VETUSTEZ	20 años aprox.	20 años aprox
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno a Regular	Bueno a Regular

6.13. 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	Muro 1; muro perimetral en bloque de concreto altura variable entre 1,00m y 2,50m.	20.30m	20	BUENO A REGULAR	70
CA2	Corredor 1; cubierto estructura con columnas y vigas en concreto de 0.25m x 0.25m, piso en placa de concreto con un espesor de 0.30m enchapado en baldosa cerámica ornamental, balaustrada con postes en concreto pañetados y pintados h=0.50 sobre un poyo en concreto h=0.20m, cubierta mixta en teja de barro sobre cercha en madera con canal y bajantes, cielo raso en machimbre.	46.11m²	20	BUENO	100

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

CA3	Escalera 1; Con estructura en concreto, contrahuellas y huellas con retal baldosa cerámica y gravilla lavada enchapada en baldosa cerámica y huellas en granito lavado, ancho=0.86 huellas=0.27m y contrahuellas=0.18m	5.68m	20	REGULAR	70
CA4	Portón 1; En reja metálica da 1.70 x 3.50	1.00 un	15	BUENO	50
CA5	Matera 1; Matera perimetral de zona dura de acceso, con una hilada en ladrillo cocido, ancho=0,70m	8.91m	15	BUENO A REGULAR	70
CA6	Zona dura 1. Piso enchapado en baldosa cerámica, gravilla lavada y piedra.	123.28m²	20	BUENO	70
CA7	Cerramiento 1; Estructura en ladrillo cocido pintado con columnas de 0.37m x 0.37m h=2.50, muro en el mismo material h=0.70m sobre muro en bloque de concreto y malla eslabonada h=1.80	24.63m	15	BUENO	100
CA8	Portón 2; En reja metálica de 2,00m x 2.50m	1.00 un	15	REGULAR	50
CA9	Puente. Placa en concreto, apoyada sobre muros en concreto espesor 0,30m y ancho=2,50m	4.00m	20	BUENO	70
CA10	Matera 2; Matera perimetral de zona dura de acceso, con una hilada en ladrillo cocido, ancho=0.70m	5.20m	15	BUENO REGULAR	70
CA11	Muro 2: Muro perimetral en bloque de concreto altura variable entre 2,00m y 7.00m	15.08m	20	REGULAR A MALO	70
CA12	Escalera 2; Con estructura en concreto, contrahuellas y huella con retal baldosa cerámica y grávida lavada enchapadas en baldosa cerámica y huella en granito lavado, ancho=0,86 huellas=0,27m y contrahuellas de 0,18m	2.50m	15	BUENO REGULAR	70
CA13	Enramada; 5 Columnas en ladrillo cocido, piso enchapado con retal baldosa cerámica y gravilla lavada, balaustrada perimetral con postes en concreto pañetados y pintados h=0.50 sobra poyo en concreto de h=0.20m, cubierta mixta en teja de barro sobre cercha en madera con canal y bajantes, cielo raso en machimbre, ubicada sobre la placa de entre piso de la construcción 2.	12.00 m²	10	BUENO	70
CA14	Escalera 3; Con estructura en concreto, contrahuellas y huellas con retal baldosa cerámica y gravilla lavada enchapadas en baldosa cerámica y huellas en granito lavado, ancho=0.86m, huellas = 0.27m y contrahuellas de 0.18m.	2.50m	15	BUENO	70

Servicios Postales Nacionales S.A. 472 CARAGORDAS 26 MAY 2020 NOROCCIDENTE EXPENDIO SPN

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

CA15	Zona dura 2; Piso en concreto con un espesor de 0,20m, enchapado en baldosa cerámica y gravilla lavada.	174.22m²	15	BUENO A REGULAR	70
CA16	Piscina; Piscina de uso recreativo enchapadas en baldosa cerámica nariz perimetral en gravilla lavada, profundidad 1.50m.	52.52m²	15	BUENO	70
CA17	Kiosco; 4 Columnas en concreto, piso enchapado con retal baldosa cerámica, balaustrada perimetral con postes en concreto pañetados y pintados h=0.50 sobre poyo en concreto de h=0.20m y escalara da 3 escalonas, cubierta mixta en teja da asbesto cemento sobre cercha en madera.	9.60m²	10	BUENO	70
CA18	BBQ, mesón en concreto sobre divisiones en ladrillo cocido pintado, ancho 0,90m.	3.07m	15	REGULAR	70
CA19	Escalera 4; Con estructura en concreto, contrahuellas y huellas con retal baldosa cerámica y gravilla lavada enchapadas en baldosa cerámica y huellas en granito lavado, ancho=0,86	2.00m	15	BUENO A REGULAR	70
CA20	Zona dura 3: Piso en piedra de RIO y gravilla lavada.	28.21m²	20	BUENO	70
CA21	Ducha; Piso enchapado en baldosa cerámica con sifón y poyo perimetral punto e agua.	0.49m²	15	REGULAR	70
CA22	Cerramiento 2, Malla eslabonada con estructura de tubos galvanizados h=1.70m sobre muro en bloque de concreto con altura variable entre 2.0m y 5.0m	56.50m	15	BUENO	70
CA23	Muro 3: muro en bloque de concreto altura 1.05 m, y espesor 0,15 m.	10.18m	15	BUENO A REGULAR	70
CA24	Escalera 7; Con estructura en concreto, contrahuellas y huellas en gravilla lavada, ancho=0,86 huellas=0,27m y contrahuellas de 0,18m.	2.56m	15	BUENO A REGULAR	70
CA25	Muro 4: muro en piedra altura variable entre 0.50m y 0.70m.	33.70m	15	BUENO A REGULAR	70
CA26	Escalera 6; Con estructura en concreto, contrahuellas y huellas con retal baldosa cerámica y gravilla lavada enchapadas en baldosa cerámica y huellas en granito lavado, ancho=0,86, huellas=0,27m y contrahuellas de 0,18m.	1.00m	15	BUENO A REGULAR	70
CA27	Escalera 5; Con estructura en concreto, contrahuellas y huellas con retal baldosa cerámica y gravilla lavada enchapadas en baldosa cerámica y huellas en granito lavado, ancho=0,86 huellas=0,27m y	3.83m	20	BUENO	70

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

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

	contrahuellas de 0.18m.				
CA28	Corredor 2; ubicado internamente en la construcción 1, en baldosa cerámica ornamental, cielo raso en machimbre, con cubierta en teja de barro, canaleta de desagüe metálica, soportada en 8 columnas en concreto reforzado de 0,15m x 0,15m x 2,50m, el agua recogida es descargada en un patio central.	38.60m²	20	BUENO	100
CA29	Zona dura 4; placa en concreto con vegetación abundante en su superficie, espesor de placa 0,15cm.	13.64m²	20	REGULAR	70
CA30	Patio; al aire libre en tableta de concreto, lugar central de desagüe de la vivienda.	22.01m²	20	BUENO	70

6.14. CULTIVOS Y/O 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
Mandarina DAP=0.25m h=4m	1 un
Limón DAP=0.20m h=3m	5 un
Guayabo DAP=0.25m h=4m	1 un
Naranjo DAP=0.25m h=3m	1 un
Palma ornamental DAP=0.30m h=2m	1 un
Palma ornamental DAP=0.50m h=5m	7 un
Jardín lineal especies ornamentales	61.32m
Pasto mejorado Gramalote	250 m²

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-052A

Servicios Postales CADENA COURIER 26 MAY 2020 057050 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. 1420 del 24 de Julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de Septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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

7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

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

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS :

Unidad fisiográfica 1

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo aptitud forestal, se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO CAÑASGORDAS URBANO - APTITUD FORESTAL									
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	DESCRIPCIÓN
1	3147018665	Guillermo	Cañasgordas	Buenos Aires	Finca	$ 150.000.000	9140,00	80,00	Finca en la entrada de Cañasgordas, con una casa de 80 m2 con 3 habitaciones, sala - comedor, cocina y 2 baños. Cuenta con una piscina de agua de natural y tiene 9.140 m2 de área total.
2	3143154372	Jorge Osario	Cañasgordas	Llorencita	Finca	$ 165.000.000	25000,00	0,00	Finca de 2,5 Ha, con servicio de energía. Ubicada en la vereda Llorencita
3	3136070883	Jaime Osario	Cañasgordas	Chontaduro	Finca	$ 160.000.000	20000,00	30,00	Finca plana con casa de 9x4 ubicada frente a la escuela que queda hacia el rio en la vereda chontaduro.

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

Unidad fisiográfica 2

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

ESTUDIO DE MERCADO CAÑAS GORDAS URBANO - RESIDENCIAL									
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN-MUNICIPIO	SECTOR-VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	DESCRIPCIÓN
1	3113154372	Jorge Osorio	Cañasgordas	Puente los Llaneles, CAI DE POLICIA	Lote	$ 16.000.000	120.00	0.00	Lote de terreno ubicado en el perímetro urbano de cañasgordas con una topografía plana, que cuenta con acceso a servicios públicos. Cerca de la vía al mar.
2	3136622277	Omaira	Cañasgordas	200 metros del Hospital	Lote	$ 13.000.000	86.50	0.00	Lote de terreno ubicado en el perímetro urbano de cañasgordas con una topografía semiplana, que cuenta con disponibilidad de servicios públicos. Cerca de la vía nacional 62
3	3113154372	Jorge Osorio	Cañasgordas	Vía al Frigorífico	Lote	$ 135.000.000	650.00	0.00	Lote de terreno ubicado en el perímetro urbano de cañasgordas, vía al principal, con topografía plana y acceso a las redes de servicios públicos.

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO :

Unidad fisiográfica 1

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor de metro cuadrado de Aptitud Forestal en la zona urbana, por prácticas valuatorias, se realizó la investigación de mercado de los valores de los mejores agropecuarios de la región, se encontró tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO CAÑAS GORDAS URBANO - APTITUD FORESTAL												
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	3147018985	Guillermo	Cañasgordas	Buenos Aires	Finca	$ 150.000.000,00	$ 142.500.000	9.140,00	$ 7.713	90,00	$ 800.000	$ 72.000.000
2	3113154372	Jorge Osorio	Cañasgordas	Uaromita	Finca	$ 190.000.000,00	$ 190.000.000	25.000,00	$ 7.722	0,00	$ -	$ -
3	3136870863	Javier Guerra	Cañasgordas	Chontaduro	Finca	$ 180.000.000,00	$ 178.200.000	25.000,00	$ 7.470	36,00	$ 800.000	$ 28.800.000

MEDIA ARITMETICA	$ 7.635,12		
DESVIACION ESTÁNDAR	143,86	LIMITE SUPERIOR	$ 7.778,98
COEFICIENTE DE VARIACION	1,87%	LIMITE INFERIOR	$ 7.491,26
VALOR ADOPTADO / m2	$7.778		

26 MAY 2020
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPA

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

Unidad fisiográfica 2

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor de metro cuadrado de residencial en la zona urbana, por prácticas valuatorias, se realizó la investigación de mercado de los valores de los mejores agropecuarios de la región, se encontró tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO CAÑASGORDAS URBANO - RESIDENCIAL													
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACION - MUNICIPIO	SECTOR	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES			
								AREA (m2)	VALOR (m2)	AREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL	
1	3113154372	Jorge Osorio	Cañasgordas	Puente las Laureles CAI DE POLICIA	Lote	$ 16.000.000	$ 15.740.000	120.00	$ 159.500	0.00	$ -	$ -	
2	3135627577	Orozco	Cañasgordas	200 metros del Hospital	Lote	$ 15.000.000	$ 13.000.000	90.50	$ 143.646	0.00	$ -	$ -	
3	3113154372	Jorge Osorio	Cañasgordas	La loroncita	Lote	$ 133.000.000	$ 121.500.000	950.00	$ 127.895	0.00	$ -	$ -	
MEDIA ARITMETICA					$ 137.813,73								
DESVIACION ESTANDAR					8.164,84	LIMITE SUPERIOR	$ 146.178,56						
COEFICIENTE DE VARIACION					5,92%	LIMITE INFERIOR	$ 129.849,91						
VALOR ADOPTADO / m2					$128.849								

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS :

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR TERRENO/M2
1	Buenos Aires	Finca	$ 7.713,35
2	Lloroncita	Finca	$ 7.722,00
3	Chontaduro	Finca	$ 7.470,00
PROMEDIO			$ 7.635,12
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			$ 143,06
COEF DE VARIACIÓN			1,87
LÍMITE SUPERIOR			$ 7.778,18
LÍMITE INFERIOR			$ 7.492,06

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

Para determinar el valor de metro cuadrado de terreno en suelo de protección urbano; al no encontrar ofertas representativas para dicha normatividad, de conformidad con técnicas valuatorias se analizaron transacciones recientes y ofertas de inmuebles en el municipio de Cañasgordas de terrenos en el mejor suelo rural, los cuales representan valores de protección en la zona urbana. Se seleccionaron tres ofertas representativas y se adopta el límite superior del estudio de mercado adelantado en la zona, el cual corresponde al valor de $7.778.

Definido el valor anterior, se adicionó por unidad de terreno un urbanismo por valor de $25.000, de acuerdo con las condiciones urbanísticas con las que cuenta el sector, tales como redes, vías y otros, constatados en la visita de inspección realizada.

UNIDAD FISIOGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro Cuadrado	m2	$ 32.778

Unidad fisiográfica 2

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR TERRENO/M2
1	Puente los Laureles, CAI DE POLICIA	Lote	$ 139.500,00
2	Cerca al Hospital	Lote	$ 143.646,41
3	Via al Frigorifico	Lote	$ 127.894,74
PROMEDIO			$ 137.013,72
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			$ 8.164,86
COEF DE VARIACIÓN			5,96
LÍMITE SUPERIOR			$ 145.178,58
LÍMITE INFERIOR			$ 128.848,86

Para determinar el valor de metro cuadrado de terreno en suelo urbano residencial; se analizaron transacciones recientes y ofertas de inmuebles en el Municipio de Cañasgordas. Se seleccionaron tres ofertas representativas y se adoptó el valor del límite inferior del estudio de mercado adelantado en la zona dadas las condiciones de ubicación y área del predio objeto de avalúo comercial, el cual corresponde al valor de $128.849.

Servicios Postales Nacionales S.A. CAÑASGORDAS 26 MAY 2020 NOROCCIDENTE EXPENDIO SPN

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

UNIDAD FISIOGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro Cuadrado	m2	$ 128.849

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1: Finca en la entrada de Cañasgordas, con una casa de 90 m2 con 3 habitaciones, sala - comedor, cocina y 2 baños. Cuenta con una piscina de agua de natural y tiene 9,140 m2 de área total.

Oferta 2: Finca de 2,5 Ha, con servicio de energía. Ubicada en la vereda lloroncita.

Oferta 3: Finca plana con casa de 9x4 ubicada frente a la escuela que queda hacia el rio en la vereda chontaduro.

Unidad Fisiográfica 2

Oferta 1: Lote de terreno ubicado en el perímetro urbano de Cañasgordas con una topografía plana, que cuenta con acceso a servicios públicos. Cerca de la ruta al mar.

Oferta 2: Lote de terreno ubicado en el perímetro urbano de Cañasgordas con una topografía semiplana, que cuenta con disponibilidad de servicios públicos. Cerca de la ruta nacional 62.

Oferta 3: Lote de terreno ubicado en el perímetro urbano de Cañasgordas sobre vía principal, con topografía mixta y acceso a las redes de servicios públicos.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipologia 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

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

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.

C1: Construcción 1: Casa (1 Piso) en arquitectura colonial, con un patio interno, estructura con columnas y vigas en concreto de 0.25m x 0.25m, piso para toda la casa en placa de concreto con un espesor de 0.50m enchapado en baldosa cerámica ornamental, mampostería en bloque estriado, pañetado y pintado, 11 puertas y 7 ventanas metálicas, cubierta mixta en teja de barro sobre cielo raso en madera y placa en concreto, cielo raso en machimbre en todas las escaleras, cocina con un mesón en concreto sobre dimensiones en bloque enchapados en baldosa cerámica adicional, mesón en aluminio con lavaplatos de acero inoxidable, el mesón tiene un salpicadero de 0.75 m, muebles superiores e inferiores en madera, un horno con cerámica en ladrillo pintado blanco, cuarto de servicio con un lavadero doble en concreto más un tanque, desde el cuarto de servicio se accede a la cubierta por un escalera interna, baños con piso y muros enchapados en baldosa cerámica comun, altura de enchape en muros de 1.80 a 2.15m, mobiliario completo, con sanitario, lavamanos y ducha, Distribución: Un patio interno con un corredor perimetral, 3 corredores internos 2 escaleras internas, cocina, zona de copas, comedor, 3 alcobas, 4 baños, sala, comedor, Sótano, mampostería en bloque estriado, con ladrillo a la vista, piso en placa de concreto con espesor 0.10m, en su parte exterior sus paredes se encuentran pañetadas y pintadas, tiene 5 cuartos 3 de estos cuartos con habitaciones ornamentales.

ITEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR
Descapote a maquina	165	m3	20.90	$ 9,825.00	$ 205,342.50
Replanteo	165	m2	290.18	$ 2,606.00	$ 756,209.08
Excavación mecánica	165	m3	87.05	$ 38,200.00	$ 3,326,093.45
Relleno Material en sitio	165	m3	29.02	$ 19,427.00	$ 563,771.54
Zapata Corrida 1,00X1,00X0,60m	187	m	4.00	$ 452,934.00	$ 1,811,736.00
*Columna 0,25m x 0.25m	-	m	69.00	$ 161,033.00	$ 11,111,277.00
**Viga 0,25mX0,25m	-	m	76.13	$ 158,512.00	$ 12,067,518.56
Muro divisorio bloque estriado No. 4	194	m2	407.00	$ 41,443.00	$ 16,867,901.00
Pañete liso muros 1:4	183	m2	814.00	$ 18,588.00	$ 15,130,632.00
Vinilo sobre pañete 2 manos	197	m2	814.00	$ 6,571.00	$ 5,348,794.00
Puerta Lámina Cold Rolled Cal. 16	179	m2	1.00	$ 209,194.00	$ 209,194.00
Ventana corredizo 0,60X1,4 Vidrio 3mm	179	un	7.00	$ 97,540.00	$ 682,780.00
Teja barro natural	184	m2	290.18	$ 55,706.00	$ 16,164,767.08
Estructura madera para teja de barro	184	m	200.00	$ 45,364.00	$ 9,072,800.00
Placa concreto 3000 PSI 10cm malla elec.entrepiso	188	m2	290.18	$ 100,734.00	$ 29,230,992.12
Listón de pino para machimbre	124	m2	290.18	$ 18,080.00	$ 5,246,454.40
Piso formato 20X20cm	198	m2	290.18	$ 42,651.00	$ 12,376,467.18
Placa aligerada (0,20m) caseton guadua	188	m2	290.18	$ 225,107.00	$ 65,321,549.26
Mesón concreto	196	m2	1.00	$ 119,108.00	$ 119,108.00
Lavaplatos con griferia	237	un	1.00	$ 218,431.00	$ 218,431.00
Mueble superior 1,20m 3 puertas	98	un	1.00	$ 346,900.00	$ 346,900.00
Escalera interna ***		un	1.00	$ 443,683.00	$ 443,683.00
Combo lappy con semipedestal	190	un	5.00	$ 306,900.00	$ 1,534,500.00
Ducha Tipo I	168	un	5.00	$ 97,802.00	$ 489,010.00
Cerámica formato 20,5X30,5cm	186	m2	350.00	$ 45,077.00	$ 15,776,950.00
Salida Luminaria en techo PVC	219	un	11.00	$ 130,801.00	$ 1,438,811.00
Salida toma corriente bifásico en muro PVC	220	un	11.00	$ 146,663.00	$ 1,613,293.00
Salida Interruptor Sencillo PVC	219	un	11.00	$ 94,057.00	$ 1,034,627.00
Tablero Trifasico 12 Circuitos	221	un	2.00	$ 150,190.00	$ 300,380.00
Total Costo Directo					$ 233,506,777.17
Administracion	5%				$ 11,665,311.36
Imprevistos	3%				$ 6,999,186.82
Utilidad	7%				$ 16,331,435.90
Total AIU	15%				$ 34,995,934.08
Total					$ 268,502,161.25
Cantidad					290.18
VALOR POR M2					$ 924,606

Pág. 25 de 63

Servicios Postales Nacionales S.A. 472
CARRASCOLOMBIA
26 MAY 2020
OS TURNO
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPU

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

*Columna 0,25m X 0,25m				
ÍTEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR TOTAL
Acero Corrugado FIG 1/4"-1" 60,000 PSI	kg	$ 2.618	1,00	$ 2.618,00
Alambre Negro Recocido C-17 (30KG)	kg	$ 3.033	0,09	$ 273,00
Barra Corruga G-60 3/8" (6M)	un	$ 9.087	2,46	$ 22.354,00
Concreto Corriente Grava Comun 3000 PSI	m3	$ 425.863	0,06	$ 25.551,78
Desencofrante emulsionado (16kg)	un	$ 273.700	0,03	$ 8.211,00
Distanciador CM-20 cm 6,5 mm 5/8"	un	$ 285	4,00	$ 1.140,00
Durmiente 4cmX4cmX2,9m	un	$ 5.729	1,00	$ 5.729,00
Herramienta menor	%	10%		$ 9.615,17
Hora cuadrilla con prestaciones	hc	$ 18.422	3,00	$ 55.266,00
Membrana curadora curaseal 20Kg	kg	$ 5.074	0,10	$ 507,40
Puntilla con cabeza 2"	lb	$ 2.850	0,40	$ 1.140,00
Repisa 8x4cmx2.9m-ordinario	un	$ 11.459	0,30	$ 3.437,70
Tabla chapa 30x1,8-2cmx2,9m	un	$ 22.905	1,00	$ 22.905,00
Vibrador concreto 3-4m 25-40 mm	d	$ 28.560	0,08	$ 2.284,80
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				$ 161.032,85
TOTAL CANTIDAD				1
VALOR UNITARIO				$ 161.033

**Viga 0,25mX0,25m				
ÍTEM	UNIDAD	VALOR	CANTIDAD	VALOR TOTAL
Acero Corrugado FIG 1/4"-1" 60,000 PSI	kg	$ 2.618	1,00	$ 2.618,00
Alambre Negro Recocido C-17 (30KG)	kg	$ 3.033	0,09	$ 273,00
Barra Corruga G-60 3/8" (6M)	un	$ 9.087	2,46	$ 22.354,00
Concreto Corriente Grava Comun 3000 PSI	m3	$ 425.863	0,06	$ 25.551,78
Desencofrante emulsionado (16kg)	un	$ 273.700	0,03	$ 8.211,00
Distanciador CM-20 cm 6,5 mm 5/8"	un	$ 285	4,00	$ 1.140,00
Herramienta menor	%	10%		$ 9.386,04
Hora cuadrilla con prestaciones	hc	$ 18.422	3,00	$ 55.266,00
Membrana curadora curaseal 20Kg	kg	$ 5.074	0,10	$ 507,40
Puntilla con cabeza 2"	lb	$ 2.850	0,40	$ 1.140,00
Repisa 8x4cmx2.9m-ordinario	un	$ 11.459	0,60	$ 6.875,40
Tabla chapa 30x1,8-2cmx2,9m	un	$ 22.905	1,00	$ 22.905,00
Vibrador concreto 3-4m 25-40 mm	d	$ 28.560	0,08	$ 2.284,80
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				$ 158.512,42
TOTAL CANTIDAD				1
VALOR UNITARIO				$ 158.512

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-052A

***Placa Concreto 3000PSI 30cm Malla Electrosoldada					
ÍTEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR TOTAL	
Acero Corrugado FIG 1/4"-1" 60,000 PSI	kg	$ 2.618	2,35	$	6.152,00
Alambre Negro Recocido C-17 (30kg)	kg	$ 3.032	0,50	$	1.516,00
Concreto Corriente Grava Comun 3000 PSI	m3	$ 425.863	0,30	$	127.758,90
Desencofrante emulsionado (16kg)	un	$ 273.709	0,03	$	8.211,00
Distanciador CP-30 cm Pinza 1/4"	un	$ 335	4,00	$	1.340,00
Herramienta menor	%	10%		$	18.855,05
Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	$ 18.422	1,00	$	18.422,00
Malla electrosoldada XX-159 6 X 2,35 M	un	$ 129.182	0,08	$	10.334,56
Membrana curadora curaseal 20Kg	kg	$ 5.074	0,10	$	507,40
Puntilla con cabeza 2"	lb	$ 2.850	0,20	$	570,00
Repisa 8x4cmx2.9m-ordinario	un	$ 11.450	0,20	$	2.291,80
Tabla chapa 30x1,8-2cmx2,9m	un	$ 22.905	0,40	$	9.162,00
Vibrador concreto 3-4m 25-40mm	d	$ 28.560	0,08	$	2.284,80
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				$	207.405,51
TOTAL CANTIDAD					1
VALOR UNITARIO				$	207.406,00

Servicios Postales Nacionales S.A. CARAS GRAPHICS 26 MAY 2020 037060 NOROCCIDENTE EXPENDIO SPU

Tanque en Concreto 80CM X 80CM X 90CM					
ÍTEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Concreto Corriente Grava Común 1500 PSI	99	m3	0,18	$ 268.886,00	$ 49.609,47
Barra Corrugada G-60 3/8" (6 m)	81	un	1,73	$ 15.690,00	$ 27.143,70
Formaleta metálica bordillos 0,30 x 1,2 m	113	d	1,00	$ 2.090,00	$ 2.090,00
Acero corr. Fig. 1/4"-1" 60,000 PSI	81	kg	1,00	$ 2.618,00	$ 2.618,00
Alambre Negro Recocido	81	kg	1,00	$ 3.032,00	$ 3.032,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	27	Hc	12,00	$ 18.422,00	$ 221.064,00
Imprevistos		%	10,00		$ 30.555,72
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					$ 336.112,88
TOTAL CANTIDAD					1
VALOR UNITARIO					$ 336.113

Lavadero Concreto 80CM X 60CM X 65cm*					
ÍTEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Concreto Corriente Grava Común 1500 PSI	99	m3	0,24	$ 268.886,00	$ 65.336,30
Barra Corrugada G-60 3/8" (6 m)	81	un	1,00	$ 15.690,00	$ 15.690,00
Formaleta metálica bordillos 0,30 x 1,2 m	113	d	1,00	$ 2.090,00	$ 2.090,00
Acero corr. Fig. 1/4"-1" 60,000 PSI	81	kg	1,00	$ 2.618,00	$ 2.618,00
Alambre Negro Recocido	81	kg	1,00	$ 3.032,00	$ 3.032,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	27	Hc	12,00	$ 18.422,00	$ 221.064,00
Imprevistos		%	10,00		$ 30.983,33
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					$ 340.814,63
TOTAL CANTIDAD					1
VALOR UNITARIO					$ 340.812

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

Escalera interna					
ITEM	Pagina Constructor 100	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Poste 0,15 - 0,18 cm (6m) eucalipto	125	un	1,00	$ 196.088,00	$ 196.088,00
Tabla chapa 10 x 1.8 - 2 x 2.9 m ordinaria	124	un	8,00	$ 6.748,00	$ 53.984,00
Clavo Acero Estriado Vertical 2-1/2 500g C.A. Meja		kg	1,00	$ 5.000,00	$ 5.000,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	27	Hc	8,00	$ 18.422,00	$ 147.376,00
Imprevistos		%	10,00		$ 40.334,80
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					$ 443.682,80
TOTAL CANTIDAD					1
VALOR UNITARIO					$ 443.683

Fuente pantillas: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90450/Clavo-Acero-Estriado-Vertical-2-1-2-500g/90450

Horno					
ITEM	Pagina Constructor 100	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	189	m2	2,25	$ 2.606,00	$ 5.863,50
Excavación manual	165	m3	0,45	$ 19.106,00	$ 8.597,70
Relleno Material en sitio	165	m3	0,23	$ 19.427,00	$ 4.371,08
Cimentación Ciclopea	181	m3	0,23	$ 356.755,00	$ 80.269,88
Placa en Concreto 3000 PSI 10CM malla electrosoldada	189	m2	4,50	$ 117.033,00	$ 526.648,50
Ladrillo macizo 24 cm x 12 cm x 6 cm	112	un	232,00	$ 650,00	$ 150.800,00
Concreto corriente grava comun 1500PSI	99	m3	0,42	$ 268.886,00	$ 112.932,12
Hora cuadrilla AA con prestaciones	27	Hc	32,00	$ 18.422,00	$ 589.504,00
Imprevistos		%	10,00		$ 85.323,61
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					$ 938.559,78
TOTAL CANTIDAD					1
VALOR UNITARIO					$ 938.560

Fuente pantillas: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/102438/Pumila-con-Cabeza-5-

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

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

Construcción 2: Estructura (1 Piso) con columnas y vigas en concreto de 0.25m x 0.25m, piso en placa en concreto con un espesor de 0.30m, mampostería en bloque estriado, pañetado y pintado, 2 puertas, un portón corredizo de parqueadero y 1 ventana metálica, terraza transitable en concreto, con piso enchapado con retal baldosa cerámica y grávido lavado; la terraza tiene poyo en concreto H=0,20m y sobre ella una balaustrada con postes en concreto pañetados y pintados H=0,50, así mismo tiene la ramada descrita en la presente ficha* y un muro perimetral. Baño con piso y muros enchapados en baldosa cerámica común, altura de enchape en muros de h=2.5m, mobiliario completo, sanitario lavamanos y ducha, cuatro de maquinas con piso enchapado en cerámica normal, mampostería en bloque estriado sin pañetar. Distribución: bodega, parqueadero, terraza transitable con ramada y muro perimetral, 1 baño, 1 cuatro de máquinas para piscina

ITEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR
Descapote a maquina	165	m3	6.17	$ 9,825.00	$ 60,620.25
Replanteo	165	m2	61.72	$ 2,606.00	$ 160,842.32
Excavación mecánica	165	m3	18.52	$ 38,209.00	$ 707,630.68
Relleno Material en sitio	165	m3	12.34	$ 19,427.00	$ 239,729.18
*Columna 0,25m x 0,25m	-	m	10.00	$ 161,033.00	$ 1,610,330.00
**Viga 0,25mX0,25m	-	m	32.40	$ 158,512.00	$ 5,135,788.80
Cimentación ciclopea	181	m3	6.12	$ 370,227.00	$ 2,265,789.24
Placa en concreto 3000 PSI	188	m2	61.72	$ 117,033.00	$ 7,223,276.76
Placa facil bloquelon	196	m2	61.72	$ 131,196.00	$ 8,097,417.12
Ladrillo macizo 0,24 x 0,12 x 6 cm	122	un	219.00	$ 650.00	$ 142,350.00
Cemento gris	99	kg	25.00	$ 518.00	$ 12,950.00
Arena de peña	82	m3	3.14	$ 46,796.00	$ 146,939.44
Gravilla de rio 1/2"	82	m3	3.14	$ 61,047.00	$ 191,687.58
Balaustre cordoba	-	un	45.00	$ 20,704.34	$ 931,695.30
Muro divisorio bloque estriado No. 4	194	m2	66.89	$ 41,443.00	$ 2,772,122.27
Pañete liso muros 1:4	183	m2	137.78	$ 18,588.00	$ 2,561,054.64
Vinilo sobre pañete 2 manos	197	m2	137.78	$ 6,571.00	$ 905,352.38
Ventana corrediza 0,6X0,4 Vidrio 3mm	179	un	2.00	$ 97,540.00	$ 195,080.00
Alistado de piso 4cm - impermeabilizado	200	m2	62.00	$ 22,251.00	$ 1,379,562.00
Piso formato 23,8X33,8cm	198	m2	123.44	$ 48,724.00	$ 6,014,490.56
Puerta de interes social 0,51 - 0,75 m	178	un	2.00	$ 246,865.00	$ 493,730.00
Angulo 2 1/2" x 3/16" 12 M A 572/G50	179	un	2.00	$ 12,384.00	$ 24,768.00
Puerta Lámina Cold Rolled Cal. 16	179	m2	1.50	$ 209,194.00	$ 313,791.00
Inodoro Tipo I	168	un	1.00	$ 325,980.00	$ 325,980.00
Lavamanos con grifería Tipo I	168	un	1.00	$ 162,787.00	$ 162,787.00
Lavadero granito pulido 70cm x 55cm x22cm	98	un	1.00	$ 120,900.00	$ 120,900.00
Cerámica formato 20,5X30,5cm	186	m2	10.00	$ 45,077.00	$ 450,770.00
Salida Luminaria en techo PVC	219	un	5.00	$ 130,801.00	$ 654,005.00
Salida toma corriente bifásico en muro PVC	220	un	5.00	$ 146,663.00	$ 733,315.00
Total Costo Directo					$ 44,034,254.52
Administracion	5%				$ 2,201,737.73
Imprevistos	3%				$ 1,321,042.64
Utilidad	7%				$ 3,082,432.82
Total AIU	15%				$ 6,605,213.18
Total					$ 50,639,467.70
Cantidad					61.72
VALOR POR M2					$ 820,479.00

Servicios Postales Nacionales CARAS
26 MAY 2020
05:00
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPU

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
Bogota D.C. Colombia

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI: La franja objeto de adquisición predial presenta una construcción principal.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	26	100	20.00%	2	14.21%	$ 924,000	$130,104	$793,102	$ 793,000
C2	26	100	20.00%	2	14.21%	$ 920,479	$130,854	$789,785	$ 789,000

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.

CA1. Muro 1; muro perimetral en bloque de concreto altura variable entre 1,00m y 2,50m.					
ÍTEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Descapote a maquina	165	m3	0.61	$ 9,825.00	$ 5,993.25
Replanteo	165	m2	1.83	$ 2,606.00	$ 4,761.16
Excavación mecánica	165	m3	2.03	$ 38,209.00	$ 77,564.27
Muro bloque concreto estructural 9cm	194	m2	45.68	$ 87,132.00	$ 3,980,189.76
*Viga 0.25x0.25M	-	m	20.30	$ 158,512.00	$ 3,217,793.60
Imprevistos	-	%	10.00		$ 728,630
VALOR TOTAL					$ 8,014,932.25
TOTAL CANTIDAD					20.30
VALOR POR ML					$ 394,824.00

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

CA2. Corredor 1; cubierto estructura con columnas y vigas en concreto de 0.25m x 0.25m, piso en placa de concreto con un espesor de 0.30m enchapado en baldosa cerámica ornamental, balaustrada con postes en concreto pañetados y pintados h=0.50 sobre un poyo en concreto h=0.20m, cubierta mixta en teja de barro sobre cercha en madera con canal y bajantes, cielo raso en machimbre.

ÍTEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
*Columna 0,25mX0,25m	-	m	10.00	$ 186,487.00	$ 1,864,870.00
Placa aligerada (0,20m) caseton guadua	188	m2	46.11	$ 225,107.00	$ 10,379,683.77
Alistado piso 4cm - Endurecido	200	m2	46.11	$ 27,734	$ 1,278,814.74
Piso formato 20X20cm	198	m2	46.11	$ 42,651.00	$ 1,966,637.61
Balaustre cordoba	-	un	30.00	$ 20,704.34	$ 621,130.20
Concreto corriente grava común 1500 PSI	182	m3	0.27	$ 239,512	$ 64,668
Teja barro natural	184	m2	46.11	$ 55,706.00	$ 2,568,603.66
Estructura madera para teja de barro	184	m	112.00	$ 45,364.00	$ 5,080,768.00
Listón de pino para machimbre	125	m2	46.11	$ 18,080.00	$ 833,668.80
Canal raingo (3m)	95	un	5.00	$ 50,418	$ 252,090
Bajante raingo (3m)	95	un	1.00	$ 23,855	$ 23,855
Hora cuadrilla AA con prestaciones	63	hc	6.00	$ 18,422	$ 110,532
Imprevistos	-	%	10.00		$ 2,504,532
VALOR TOTAL					$ 27,549,854.22
TOTAL CANTIDAD					46.11
VALOR POR METRO CUADRADO					$ 597,481.00

Fuente: https://www.paraturefonra.com/balaustre-cordoba.html

*Elaboración Propia

CA3: Escalera 1, con estructura en concreto, contrahuellas y huellas con retal baldosa cerámica y grafilla lavada enchapada en baldosa cerámica y huellas en granito tradic, ancho=0.80 huellas=0.27m y contrahuellas de 0.18m

ÍTEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Concreto Corriente Grava Común 1500 PSI	98	m3	0.97	$ 268,866.00	$ 260,819.42
Barra Corrugada G-60 3/8" (6 m)	81	un	6.37	$ 15,690.00	$ 99,945.30
Formaleta metálica bordillos 0,30 x 1,2 m	113	d	3.00	$ 2,090.00	$ 6,270.00
Acero corr. Fig. 1/4"-1" 60.000 PSI	81	kg	3.00	$ 2,618.00	$ 7,854.00
Alambre Negro Recocido	81	kg	2.00	$ 3,032.00	$ 6,064.00
Granito natural cuadriado 20 mm	82	m2	1.03	$ 815,983.00	$ 840,462.49
Ceramica luni 25 x 35	139	m2	2.03	$ 19,900.00	$ 40,397.00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	27	Hc	8.00	$ 18,422.00	$ 147,376.00
Imprevistos		%	10.00		$ 149,918.82
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					$ 1,508,107.03
TOTAL CANTIDAD					5.68
VALOR M1					$ 272,906

Servicios Postales Nacionales S.A. 472
CANASGORDAS
26 MAY 2020
05/2020
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPU

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

CA4. Portón 1; En reja metálica de 1.70 x 3.50					
ÍTEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Reja lámina	179	m2	5.95	$ 150,303.00	$ 894,302.85
Bisagra Piston 1/2pg 2und Fixser	-	un	1.00	$ 10,900.00	$ 10,900.00
Hora cuadrilla HH con prestaciones	63	hc	4.00	$ 35,082	$ 140,328
Imprevistos	-	%	10.00		$ 104,553
VALOR TOTAL					$ 1,150,083.94
TOTAL CANTIDAD					1.00
VALOR UNITARIO					$ 1,150,084.00

Fuente: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/16093/Bisagra-Piston-1-2pg-Set-x-2und/16093

CA5. Matera 1; Matera perimetral de zona dura de acceso, con una hilada en ladrillo cocido, ancho=0,70m					
ÍTEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Descapote a maquina	165	m3	0.19	$ 9,825.00	$ 1,866.75
Replanteo	165	m2	6.24	$ 2,606.00	$ 16,261.44
Ladrillo común rosado 20 x 10 x 6 cm Ardesa	-	un	49.00	$ 450.00	$ 22,050.00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	63	hc	8.00	$ 18,422	$ 147,376
Imprevistos	-	%	10.00		$ 18,755
VALOR TOTAL					$ 206,309.61
TOTAL CANTIDAD					8.91
VALOR ML					$ 23,155

Fuente ladrillo: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/63167/ladrillo-comun-rosado-20-x-10-x-6-cm/63167

CA6. Zona dura 1. Piso enchapado en baldosa cerámica, gravilla lavada y piedra.					
ÍTEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	165	m2	123.28	$ 2,606	$ 321,268
Descapote a maquina	165	m3	36.98	$ 9,825	$ 363,368
Excavación mecánica	165	m3	12.33	$ 38,209	$ 471,117
Concreto Cte. Grava común 2000 PSI	182	m3	6.16	$ 201,742	$ 1,242,731
Gravilla de rio 1/2"	82	m3	6.16	$ 61,727	$ 380,238
Piedra de canto rodado	82	m3	12.32	$ 44,441	$ 547,513
Piso formato 20x20cm	198	m2	61.64	$ 42,651	$ 2,629,008
Hora Cuadrilla AA prestaciones	63	hc	10.00	$ 18,422	$ 184,220
Imprevistos	-	%	10.00		$ 613,946
VALOR TOTAL					$ 6,753,408.48
TOTAL CANTIDAD					123.28
VALOR M2					$ 54,781

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

CA7. Cerramiento 1; Estructura en ladrillo cocido pintado con columnas de 0.37m x 0.37m h=2.50, muro en el mismo material h=0.70m sobre muro en bloque de concreto y malla eslabonada h=1.80					
ÍTEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Descapote a maquina	165	m3	0.15	$ 9,825.00	$ 1,473.75
Replanteo	165	m2	5.00	$ 2,606.00	$ 13,030.00
Excavación mecánica	165	m3	1.00	$ 38,209.00	$ 38,209.00
Cimentación Ciclopea (Mezcla Obra)	181	m3	1.00	$ 370,227.00	$ 370,227.00
1/2 bloque #4 estándar 10 x 20 x 15 cm	-	un	210.00	$ 450.00	$ 94,500.00
Muro bloque concreto estructural 9cm	194	m2	17.24	$ 87,132.00	$ 1,502,155.68
Cerramiento en Malla Eslabonada Cal. 10		m2	44.33	$ 63,434.00	$ 2,812,029.22
Cemento Gris	99	kg	75.00	$ 518.00	$ 38,850.00
Vinilo sobre pañete 2 manos	197	m2	197.00	$ 6,571.00	$ 1,294,487.00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	63	hc	3.00	$ 18,422	$ 55,266.00
Imprevistos	-	%	10.00		$ 622,023
VALOR TOTAL					$ 6,842,250.42
TOTAL CANTIDAD					24.63
VALOR ML					$ 277,801

Fuente bloque: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/118840/1-2-bloque-4-estandar-10-x-20-x-15-cm-31u-m2/118840

CA8. Portón 2; En reja metálica de 2.00m x 2.50m					
ÍTEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Reja lámina	179	m2	5.00	$ 150,303.00	$ 751,515.00
Bisagra Piston 1/2pg 2und Fixser	-	un	2.00	$ 10,900.00	$ 21,800.00
Hora cuadrilla HH con prestaciones	63	hc	8.00	$ 35,082	$ 280,656
Imprevistos	-	%	10.00		$ 105,397
VALOR TOTAL					$ 1,159,368.10
TOTAL CANTIDAD					1.00
VALOR UNITARIO					$ 1,159,368

Fuente: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/16093/Bisagra-Piston-1-2pg-Set-x-2und/16093

CA9. Puente; Placa en concreto, apoyada sobre muros en concreto espesor 0.30 y ancho de 2.5m					
ÍTEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	165	m2	10.00	$ 2,606.00	$ 26,060.00
Placa concreto 3000 PSI 10CM Malla Electrosoldada	188	m2	30.00	$ 117,033	$ 3,510,990.00
Muro Concreto 3000 PSI 10CM	187	m2	12.00	$ 143,988	$ 1,727,856.00
Imprevistos	-	%	10.00		$ 526,491
VALOR TOTAL					$ 5,791,396.60
TOTAL CANTIDAD					4.00
VALOR ML					$ 1,447,849

Servicios Postales Nacionales S.A. 26 MAY 2020 Noroccidente Expediente SPN

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

CA10. Matera 2: Matera perimetral de zona dura de acceso, con una hilada en ladrillo cocido, ancho=0.70m					
ÍTEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Descapote a maquina	165	m3	0.11	$ 9,825.00	$ 1,080.75
Replanteo	165	m2	3.64	$ 2,606.00	$ 9,485.84
Ladrillo común rosado 20 x 10 x 6 cm Ardesa	-	un	30.00	$ 450.00	$ 13,500.00
Cemento gris	99	kg	7.00	$ 518.00	$ 3,626.00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	63	hc	5.00	$ 18,422	$ 92,110
Imprevistos	-	%	10.00		$ 11,980
VALOR TOTAL					$ 131,782.85
TOTAL CANTIDAD					5.20
VALOR UNITARIO					$ 25,343

Fuente ladrillo: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/63167/Ladrillo-comun-rosado-20-x-10-x-6-cm/63167

CA11. Muro 2: Muro perimetral en bloque de concreto altura variable entre 2,00m y 7,00m					
ÍTEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Descapote a maquina	165	m3	0.04	$ 9,825.00	$ 393.00
Replanteo	165	m2	1.36	$ 2,606.00	$ 3,544.16
Excavación mecánica	165	m3	0.14	$ 38,209.00	$ 5,349.26
Muro bloque concreto estructural 9cm	194	m2	68.00	$ 87,132.00	$ 5,924,976.00
*Viga 0,25X0,25M	-	m	15.08	$ 158,512.00	$ 2,390,360.96
Imprevistos	-	%	10.00		$ 832,462
VALOR TOTAL					$ 9,157,085.72
TOTAL CANTIDAD					15.08
VALOR UNITARIO					$ 607,234

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

CA12: Escalera 2, con estructura en concreto, contrahuellas y huellas con retal baldosa cerámica y gravilla lavada enchapada en baldosa cerámica y huellas en granito liscio, ancho=0.86 huellas=0.27m y contrahuellas de 0.18m					
ÍTEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Concreto Corriente Grava Común 1500 PSI	89	m3	0.70	$ 268,886.00	$ 188,220.20
Barra Corrugada G-60 3/8" (6 m)	81	un	5.12	$ 15,690.00	$ 80,332.80
Formaleta metálica borditos 0,30 x 1,2 m	113	d	3.00	$ 2,090.00	$ 6,270.00
Acero corr. Fig. 1/4"-1" 60.000 PSI	81	kg	3.00	$ 2,618.00	$ 7,854.00
Alambre Negro Recocido	81	kg	2.00	$ 3,032.00	$ 6,064.00
Granito natural cuadreado 20 mm	82	m2	1.16	$ 815,983.00	$ 946,540.28
Ceramica lumi 25 x 35	110	m2	2.32	$ 19,900.00	$ 46,168.00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	27	Hc	4.00	$ 18,422.00	$ 73,688.00
Imprevistos		%	10.00		$ 135,513.73
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					$ 1,490,693.01
TOTAL CANTIDAD					2.5
VALOR ML					$ 596,260

CA13. Enramada; 5 Columnas en ladrillo cocido, piso enchapado con retal baldosa cerámica y gravilla lavada, balaustrada perimetral con postes en concreto pañetados y pintados h=0.50 sobre poyo en concreto de h=0.20m, cubierta mixta en teja de barro sobre cercha en madera con canal y bajantes, cielo raso en machimbre, ubicada sobre la placa de entre piso de la construcción 2.					
ÍTEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	165	m2	12.00	$ 2,606.00	$ 31,272.00
Ladrillo común rosado 20 x 10 x 6 cm Ardesa	-	un	500.00	$ 450.00	$ 225,000.00
Gravilla de rio 1/2"	82	m3	0.12	$ 61,727	$ 7,407
Piso formato 20x20cm	198	m2	6.00	$ 42,651	$ 255,906
Balaustre cordoba	-	un	30.00	$ 20,704.34	$ 621,130.20
Concreto corriente grava común 1500 PSI	182	m3	1.68	$ 239,512	$ 402,380
Teja barro natural	184	m2	12.00	$ 55,706.00	$ 668,472.00
Estructura madera para teja de barro	184	m	8.00	$ 45,364.00	$ 362,912.00
Listón de pino para machimbre	125	m2	12.00	$ 18,080.00	$ 216,960.00
Canal raingo (3m)	95	un	5.00	$ 50,418	$ 252,090
Bajante raingo (3m)	95	un	2.00	$ 23,855	$ 47,710
Hora cuadrilla AA con prestaciones	63	hc	3.00	$ 18,422	$ 55,266
Imprevistos	-	%	10.00		$ 314,651
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					$ 3,461,156.16
TOTAL CANTIDAD					12.00
VALOR M2					$ 288,430
Fuente: https://www.paratuforma.com/balaustre-cordoba.html					

Servicios Post CADACCIDENTAL S.A.E.S.P.
26 MAY 2020
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPU

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

CA14: Escalera 3, con estructura en concreto, contrahuellas y huellas con retal baldosa ceramica y gravilla lavada enchapado en baldosa ceramica y huellas en granito lavado, ancho=0.86 huellas=0.27m y contrahuellas de 0.18m.					
ÍTEM	Pagina Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Concreto Corriente Grava Común 1500 PSI	99	m3	0.70	$ 268,886.00	$ 188,220.20
Barra Corrugada G-60 3/8" (6 m)	81	un	5.12	$ 15,690.00	$ 80,332.80
Formaleta metálica bordillos 0,30 x 1.2 m	113	d	3.00	$ 2,090.00	$ 6,270.00
Acero corr. Fig. 1/4"-1" 60.000 PSI	81	kg	3.00	$ 2,618.00	$ 7,854.00
Alambre Negro Recocido	81	kg	2.00	$ 3,032.00	$ 6,064.00
Granito natural cuadrado 20 mm	82	m2	1.16	$ 816,983.00	$ 946,540.28
Ceramica luni 25 x 35	130	m2	2.32	$ 19,900.00	$ 46,168.00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	27	Hp	3.00	$ 18,422.00	$ 55,266.00
Imprevistos		%	10.00		$ 133,671.53
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					$ 1,470,386.81
TOTAL CANTIDAD					2.5
VALOR ML					$ 588,155

CA15. Zona dura 2; Piso en concreto con un espesor de 0,20m, enchapado en baldosa cerámica y gravilla lavada.					
ÍTEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	165	m2	5.22	$ 2,606	$ 13,603
Decapote a maquina	165	m3	174.22	$ 9,825	$ 1,711,712
Excavación mecánica	165	m3	34.84	$ 38,209	$ 1,331,202
Concreto Cte. Grava común 2000 PSI	182	m3	34.84	$ 201,742	$ 7,028,691
Gravilla de rio 1/2"	82	m3	3.84	$ 61,727	$ 237,032
Piso formato 33,8x33,8cm	198	m2	170.00	$ 48,724	$ 8,283,080
Imprevistos		%	10.00		$ 1,860,532
VALOR TOTAL					$ 20,465,851.27
TOTAL CANTIDAD					174.22
VALOR M2					$ 117,471.00

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

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 118-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

CA18: Placa de uso residencial o comercial en baldosa cerámica mala perimetral en grapa la lavada, profundidad 1.86 m

Item	Actividad	Página construdata 111	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Valor	Valor capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA						$ 334,488.50
1.01	Cerramiento en Policombra H= 2.00 m	164	28.26	m²	$ 6,973.00	$ 197,022.18	
1.02	Localización y replanteo	165	52.53	m²	$ 2,656.00	$ 139,467.12	
2	EXCAVACION Y CIMENTACION						$ 4,489,402.77
2.01	Excavación mecánica	165	79.78	m3	$ 38,239.00	$ 3,010,109.92	
2.02	Relleno compactado (Base B-200)	165	5.25	m3	$ 281,771.00	$ 1,479,292.75	
3	INSTALACIONES SANITARIAS						$ 8,435,191.00
3.01	Caja inspección 60x60x80	135	1	un	$ 235,263.00	$ 235,263.00	
3.02	Caja inspección 60x60x80	135	1	un	$ 300,405.00	$ 300,405.00	
3.03	Punto de desagüe PVC (3",4")	234	2	un	$ 79,832.00	$ 159,664.00	
3.04	Tubería drenaje 4"	232	14	m	$ 122,758.00	$ 1,718,612.00	
3.05	Tubería drenaje 6"	232	12	m	$ 159,605.00	$ 1,915,260.00	
3.06	Accesorio drenaje 4"	154	4	un	$ 6,871.00	$ 27,484.00	
3.07	Accesorio drenaje 6"	154	4	un	$ 8,866.00	$ 35,464.00	
3.08	Tubería PVC sanitaria 2"	239	21	m	$ 34,053.00	$ 715,113.00	
3.09	Tubería PVC sanitaria 4"	236	21	m	$ 61,806.00	$ 1,297,926.00	
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO						$ 8,156,313.30
4.01	Placa Contrapiso 3000 PSI 10 cm Malla Electrosoldada	168	52.52	m²	$ 117,033.00	$ 6,146,573.16	
4.02	Viga de cierre 15 x 40 cm	180	15	m	$ 140,642.00	$ 2,109,630.00	
4.03	Acero de refuerzo figurado	81	229.95	kg	$ 2,618.00	$ 602,009.10	
5	BAMPGETERIA Y PAÑETES						$ 8,304,026.60
5.01	Muro en concreto 3000 PSI 10 cm	187	44.25	m²	$ 117,333.00	$ 5,178,710.25	
5.02	Pañete impermeabilizado muros 1:4	183	44.25	m²	$ 25,449.00	$ 1,126,158.25	
6	INSTALACIONES HIDRAULICAS						$ 379,746.90
6.01	Acometida PVC 1/2"	223	8.3	un	$ 61,893.00	$ 38,184.90	
6.02	Punto hidráulico A. F. lavadero	227	2	un	$ 30,514.00	$ 61,028.00	
6.03	Punto hidráulico A. F. manguera	227	1	m	$ 33,883.00	$ 33,883.00	
6.04	Punto hidráulico tubería PVCP 1/2"	225	14	m	$ 8,150.00	$ 114,100.00	
6.05	Registro de 1/2"	172	2	un	$ 70,930.00	$ 141,860.00	
7	ENCHAPES Y PISOS						$ 6,753,779.48
7.01	Afinado piso 4 cm	209	52.52	m²	$ 27,734.00	$ 1,456,589.6800	
7.02	Piso Cerámico	130	52.52	m²	$ 54,740.00	$ 2,874,944.8000	
7.04	Cerámica muros Pisalta	130	44.25	m²	$ 54,740.00	$ 2,422,245.0000	
8	ASEO Y LIMPIEZA						$ 1,919,511.30
8.05	Retiro de escombros	164	61.52	m3	$ 47,313.00	$ 2,910,591.20	
	TOTAL COSTO DIRECTO					$ 36,456,193.41	
	TOTAL COSTO INDIRECTO					$ 5,468,424.06	
	TOTAL COSTOS					$ 41,924,564.47	
	VALOR m² COSTO DIRECTO					$ 694,138.62	
	VALOR m² COSTO DIRECTO + INDIRECTO					$ 798,259	

Nota: Los costos indirectos de toma el 15% de los costos según metodología Construdata.

Servicios Post. Ca... 26 MAY 2020 NOROCCIDENTE EXPENDIO SPU

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-052A

CA17. Kiosco; 4 Columnas en concreto, piso enchapado con retal baldosa cerámica, balaustrada perimetral con postes en concreto pañetados y pintados h=0.50 sobre poyo en concreto de h=0.20m y escalara de 3 escalonas, cubierta mixta en teja da asbesto cemento sobre cercha en madera.					
ÍTEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	165	m2	9.60	$ 2,606.00	$ 25,017.60
Descapote a maquina	165	m3	0.29	$ 9,825.00	$ 2,849.25
Excavación mecánica	165	m3	0.96	$ 38,209.00	$ 36,680.64
*Columna 0,25mX0,25m	-	m	9.20	$ 186,487.00	$ 1,715,680.40
Piso formato 33,8x33,8cm	198	m2	9.60	$ 48,724.00	$ 467,750.40
Balaustre cordoba	-	un	38.00	$ 20,704.34	$ 786,764.92
Concreto corriente grava común 1500 PSI	182	m3	0.36	$ 239,512.00	$ 86,224.32
Teja fibrocemento No.4	184	m2	9.60	$ 33,524.00	$ 321,830.40
Estructura en madera para teja fibrocemento	184	m	18.00	$ 29,510.00	$ 531,180.00
Imprevistos	-	%	10.00		$ 397,397.79
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					$ 4,371,375.72
TOTAL CANTIDAD					9.60
VALOR ML					$ 455,352.00
Fuente pontilla: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/102438/puntilla-con-cabeza-5-1000g					

CA18. BBQ, mesón en concreto sobre divisiones en ladrillo cocido pintado, ancho 0,90m.					
ÍTEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	165	m2	2.76	$ 2,606.00	$ 7,192.56
Descapote a maquina	165	m3	0.08	$ 9,825.00	$ 786.00
Excavación mecánica	165	m3	0.04	$ 38,209.00	$ 1,528.36
*Columna 0,25mX0,25m	-	m	9.20	$ 186,487.00	
Ladrillo común rosado 20 x 10 x 6 cm Ardesa	-	un	36.00	$ 450.00	$ 16,200.00
Concreto corriente grava común 1500 PSI	182	m3	0.14	$ 239,512.00	$ 33,531.68
Imprevistos	-	%	10.00		$ 5,923.86
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					$ 65,162.46
TOTAL CANTIDAD					3.07
VALOR ML					$ 21,226.00
Fuente ladrillo: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/63167/ladrillo-comun-rosado-20-x-10-x-6-cm					

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

CA 19: Escalera 3, con estructura en concreto, contrahuellas y huellas con retal baldosa cerámica y gravilla lavada enchapado en baldosa ceramica y huellas en granito lavado, enchoo=0.88 huella=0.27m y contrahuellas de 0.18m					
ÍTEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Concreto Corriente Grava Común 1500 PSI	99	m3	0.62	$ 268,886.00	$ 166,709.32
Barra Corrugada G-60 3/8" (6 m)	81	un	4.01	$ 15,690.00	$ 62,916.90
Formaleta metálica bordillos 0,30 x 1,2 m	113	d	3.00	$ 2,090.00	$ 6,270.00
Acero corr. Fig. 1/4"-1" 60,000 PSI	81	kg	3.00	$ 2,618.00	$ 7,854.00
Alambre Negro Recocido	81	kg	2.00	$ 3,032.00	$ 6,064.00
Granito natural cuadreado 20 mm	82	m2	0.90	$ 815,983.00	$ 734,384.70
Ceramica luni 25 x 35	130	m2	1.81	$ 19,900.00	$ 36,019.00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	27	Hc	2.00	$ 18,422.00	$ 36,844.00
Imprevistos		%	10.00		$ 105,706.19
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					$ 1,162,768.11
TOTAL CANTIDAD					2
VALOR ML					$ 581,384

CA20. Zona dura 3: Piso en piedra de rio y gravilla lavada.					
ÍTEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	165	m2	28.21	$ 2,606	$ 73,519
Descapote a maquina	165	m3	0.85	$ 9,825	$ 8,351
Excavación mecánica	165	m3	2.82	$ 38,209	$ 107,749
Concreto Corriente Grava Común 1500 PSI	99	m3	0.85	$ 268,886	$ 228,553
Gravilla de rio 1/2"	82	m3	2.80	$ 61,727	$ 172,836
Piedra de canto rodado	82	m3	5.60	$ 44,441	$ 248,870
Imprevistos	-	%	10.00		$ 83,987
VALOR TOTAL					$ 923,861.61
TOTAL CANTIDAD					28.21
VALOR M2					$ 32,749.00

Servicios Postales CARAS&COSTAS S.A.S. 26 MAY 2020 057050 NOROCCIDENTE EXPENDIO SPU

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

CA21. Ducha; Piso enchapado en baldosa cerámica con sifón y poyo perimetral punto e agua					
ITEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	165	m2	0.24	$ 2,606.00	$ 625.44
Excavación manual	165	m3	0.02	$ 19,106.00	$ 382.12
Concreto corriente grava común 1500 PSI	182	m3	0.02	$ 239,512	$ 4,790
Acometida PVC 1/2"	223	un	1	$ 93,883	$ 93,883
Punto hidráulico ducha A. Fría	226	un	1	$ 200,053	$ 200,053
Punto hidráulico sanitario PVC 1/2"	226	m	0.49	$ 19,805	$ 9,704
Punto hidráulico PVC 1/2"	226	m	0.49	$ 29,744	$ 14,575
Ladrillo común rosado 20 x 10 x 6 cm Ardesa	-	un	5.00	$ 450.00	$ 2,250.00
Ceramica luni 25 x 35	190	m2	0.40	$ 19,900.00	$ 7,960.00
Imprevistos	-	%	10.00		$ 33,422
VALOR TOTAL					$ 367,645.09
TOTAL CANTIDAD					0.49
VALOR UNITARIO					$ 750,296

Fuente ladrillo: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/63167/ladrillo-comun-rosado-20-x-10-x-6-cm

CA22. Cerramiento 2, Malla eslabonada con estructura de tubos galvanizados h=1.70m sobre muro en bloque de concreto con altura variable entre 2.0m y 5.0m					
ITEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Descapote a maquina	165	m3	0.17	$ 9,825.00	$ 1,670.25
Replanteo	165	m2	5.65	$ 2,606.00	$ 14,723.90
Excavación manual	165	m3	3.53	$ 19,106.00	$ 67,444.18
Cerramiento en malla eslabonada CAL. 10	96	m2	96.05	$ 63,434.00	$ 6,092,835.70
Tubo cerramiento galvanizado 1" (6m) ESP. 0,059"	143	m	64.00	$ 5,616.00	$ 359,424.00
*Viga 0,25mX0.25m	-	m	56.50	$ 158,512.00	$ 8,955,928.00
Muro en bloque de concreto estructural 9 cm	-	m2	169.50	$ 87,132	$ 14,768,874
Imprevistos	-	%	10.00		$ 3,026,090
VALOR TOTAL					$ 33,286,990.03
TOTAL CANTIDAD					56.50
VALOR UNITARIO					$ 589,150.00

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 18 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

CA23. Muro 3: muro en bloque de concreto altura 1.05 m, y espesor 0,15 m					
ÍTEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Descapote a maquina	165	m3	0.05	$ 9,825.00	$ 491.25
Replanteo	165	m2	1.53	$ 2,606.00	$ 3,987.18
Excavación mecánica	165	m3	0.15	$ 38,209.00	$ 5,731.35
Cimentación Ciclopea (Mezcla Obra)	181	m3	1.53	$ 370,227.00	$ 566,447.31
Muro bloque concreto estructural 9cm	194	m2	10.60	$ 87,132.00	$ 923,599.20
Imprevistos	-	%	10.00		$ 150,026
VALOR TOTAL					$ 1,650,281.92
TOTAL CANTIDAD					10.18
VALOR UNITARIO					$ 162,110.00

CA24. Escalera 7, con estructura en concreto, contrahuellas y huellas gravilla lavada incrustada en baldosa ceramica y huellas en granito lavado, ancho=0.94 huellas=0.27m y contrahuellas de 0.18m					
ÍTEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Concreto Corriente Grava Comun 1500 PSI	99	m3	0.75	$ 268,886.00	$ 201,664.50
Barra Corrugada G-60 3/8" (6 m)	81	un	6.86	$ 15,690.00	$ 107,633.40
Formaleta metálica bordillos 0,30 x 1,2 m	113	d	3.00	$ 2,090.00	$ 6,270.00
Acero corr. Fig. 1/4"-1" 60,000 PSI	81	kg	3.00	$ 2,618.00	$ 7,854.00
Alambre Negro Recocido	81	kg	2.00	$ 3,032.00	$ 6,064.00
Gravilla lavada de rio 1/2"	82	m2	0.42	$ 61,727.00	$ 25,925.34
Hora cuadrilla AA con prestaciones	27	Hc	3.00	$ 18,422.00	$ 55,266.00
Imprevistos		%	10.00		$ 41,067.72
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					$ 451,744.96
TOTAL CANTIDAD					2.56
VALOR ML					$ 176,463

CA25. Muro 4: muro en piedra altura variable entre 0.50m y 0.70m					
ÍTEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Descapote a maquina	165	m3	0.50	$ 9,825.00	$ 4,912.50
Replanteo	165	m2	10.11	$ 2,606.00	$ 26,346.66
Excavación mecánica	165	m3	1.69	$ 38,209.00	$ 64,573.21
Cimentacion Ciclipea	181	m3	1.69	$ 370,227.00	$ 625,683.63
Rajón de piedra	82	m3	6.06	$ 41,965.00	$ 254,307.90
Cemento gris	99	kg	25.00	$ 518.00	$ 12,950.00
Imprevistos	-	%	10.00		$ 98,877
VALOR TOTAL					$ 1,087,651.29
TOTAL CANTIDAD					33.70
VALOR ML					$ 32,275.00

Servicios Postales Nacionales S.A. 472
26 MAY 2020
NOROCCIDENTE
EXPEDIDO SPU

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

CA26: Escalera 5, con estructura en concreto, contrahuellas y huellas con retal baldosa ceramica y gravilla lavada enchapada en baldosa ceramica y huellas en granito lavado, anchos=0.86 huellas=0.27m y contrahuellas de 0.18m

ÍTEM	Pagina Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Concreto Corriente Grava Común 1500 PSI	89	m3	0.44	$ 268,886.00	$ 118,309.84
Barra Corrugada G-60 3/8" (9 m)	81	un	1.79	$ 15,690.00	$ 28,085.10
Formaleta metálica bordillos 0,30 x 1,2 m	111	d	3.00	$ 2,090.00	$ 6,270.00
Acero corr. Fig. 1/4"-1" 60.000 PSI	81	kg	3.00	$ 2,618.00	$ 7,854.00
Alambre Negro Recocido	81	kg	2.00	$ 3,032.00	$ 6,064.00
Granito natural cuadreado 20 mm	298	m2	0.39	$ 815,983.00	$ 318,233.37
Ceramica lum 25 x 35	130	m2	0.77	$ 19,900.00	$ 15,323.00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	27	Hc	2.00	$ 18,422.00	$ 36,844.00
Imprevistos		%	10.00		$ 53,898.33
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					$ 590,681.64
TOTAL CANTIDAD					1
VALOR ML					$ 590,681

CA27: Escalera 6, con estructura en concreto, contrahuellas y huellas con retal baldosa ceramica y gravilla lavada enchapada en baldosa ceramica y huellas en granito lavado, anchos=0.86 huellas=0.27m y contrahuellas de 0.18m

ÍTEM	Pagina Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Concreto Corriente Grava Común 1500 PSI	89	m3	2.62	$ 268,886.00	$ 704,481.32
Barra Corrugada G-60 3/8" (9 m)	81	un	7.51	$ 15,690.00	$ 117,831.90
Formaleta metálica bordillos 0,30 x 1,2 m	111	d	3.00	$ 2,090.00	$ 6,270.00
Acero corr. Fig. 1/4"-1" 60.000 PSI	81	kg	3.00	$ 2,618.00	$ 7,854.00
Alambre Negro Recocido	81	kg	2.00	$ 3,032.00	$ 6,064.00
Granito natural cuadreado 20 mm	82	m2	1.68	$ 815,983.00	$ 1,370,851.44
Ceramica lum 25 x 35	130	m2	3.35	$ 19,900.00	$ 66,665.00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	27	Hc	4.00	$ 18,422.00	$ 73,688.00
Imprevistos		%	10.00		$ 235,370.67
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					$ 2,589,076.21
TOTAL CANTIDAD					3.83
VALOR ML					$ 675,999

CA28: Corredor 2: ubicado internamente en la construcción 1, en baldosa cerámica ornamental, cielo raso en machimbre, con cubierta en teja de barro, canaleta de desagüe metálica, soportada en 8 columnas en concreto reforzado de 0,15m x 0,15m x 2,50m, el agua recogida es descargada en un patio central.

ÍTEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
*Columna 0,25mX0,25m	-	m	20.00	$ 151,327.00	$ 3,026,540.00
Placa Concreto 3000 PSI 10CM Malla Electrosoldada	-	m2	38.60	$ 117,033.00	$ 4,517,473.80
Piso formato 20X20cm	198	m2	38.60	$ 42,653.00	$ 1,646,328.60
Teja barro natural	184	m2	38.60	$ 55,706.00	$ 2,150,251.60
Estructura madera para teja de barro	184	m	40.00	$ 45,364.00	$ 1,814,560.00
Listón de pino para machimbre	175	m2	38.60	$ 18,080.00	$ 697,888.00
Canal raingo (3m)	95	un	9.00	$ 50,418	$ 453,762.00
Bajante raingo (3m	95	un	7.00	$ 23,855	$ 166,985.00
Imprevistos	-	%	10.00		$ 1,447,379
VALOR TOTAL					$ 15,921,167.90
TOTAL CANTIDAD					38.60
VALOR UNITARIO					$ 412,465.00

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

Telefax: 6123178
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

*Columna 0,15m X 0,15m				
ÍTEM	Página Construdata 190	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR TOTAL
Acero Corrugado FIG 1/4"-1" 60.000 PSI	197	$ 2.618	1,00	$ 2.618,00
Alambre Negro Recocido C-17 (30KG)	197	$ 3.033	0,09	$ 273,00
Barra Corruga G-60 3/8" (6M)	197	$ 9.017	2,46	$ 22.354,00
Concreto Corriente Grava Comun 3000 PSI	197	$ 425.863	0,02	$ 8.517,26
Desencofrante emulsionado (16kg)	197	$ 273.700	0,06	$ 16.422,00
Distanciador CM-20 cm 6,5 mm 5/8"	197	$ 285	4,00	$ 1.140,00
Durmiente 4cmX4cmX2,9m	197	$ 5.729	1,00	$ 5.729,00
Herramienta menor	-	10%		$ 8.732,82
Hora cuadrilla con prestaciones	197	$ 18.422	3,00	$ 55.266,00
Membrana curadora curaseal 20Kg	197	$ 5.074	0,10	$ 507,40
Puntilla con cabeza 2"	197	$ 2.850	0,40	$ 1.140,00
Repisa R=4cmx2.9m-ordinario	197	$ 11.459	0,30	$ 3.437,70
Tabla chapa 30x1,8-2cmx2,9m	197	$ 22.905	1,00	$ 22.905,00
Vibrador concreto 3-4m 25-40 mm	197	$ 28.560	0,08	$ 2.284,80
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				$ 151.326,98
TOTAL CANTIDAD				1
VALOR UNITARIO				$ 151.327,00

Servicios Postales Nacionales S.A. 472 CARASCORA 26 MAY 2020 05/000 NORORIENTE EXPENDIO SPU

CA29. Zona dura 4; placa en concreto con vegetación abundante en su superficie, espesor de placa 0,15cm					
ÍTEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	165	m2	13.64	$ 2,606	$ 35,546
Descapote a maquina	165	m3	0.41	$ 9,825	$ 4,028
Excavación mecánica	165	m3	2.05	$ 38,209	$ 78,328
Concreto corriente grava comun 1500 PSI	99	m3	2.05	$ 268,886.00	$ 551,216.30
Hora Cuadrilla AA prestaciones	63	hc	2.00	$ 18,422	$ 36,844
Imprevistos	-	%	10.00		$ 70,596
VALOR TOTAL					$ 776,559.12
TOTAL CANTIDAD					13.64
VALOR UNITARIO					$ 56,932.00

CA30. Patio; al aire libre en tableta de concreto, lugar central de desagüe de la vivienda					
ÍTEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Piso gres formato 30x30cm	199	m2	22.01	$ 71,988.00	$ 1,584,455.88
Hora cuadrilla AA con prestaciones	63	hc	8.00	$ 18,422	$ 147,376
Imprevistos	-	%	10.00		$ 173,183
VALOR TOTAL					$ 1,905,015.07
TOTAL CANTIDAD					22.01
VALOR UNITARIO					$ 86,552.00

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

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	20	70	28.57%	2.5	24.95%	$ 394,834.00	$98,510	$296,314	$ 296,000
CA2	20	100	20.00%	2	14.12%	$ 587,481.00	$84,978	$502,503	$ 503,000
CA3	20	70	28.57%	3	33.34%	$ 272,908.00	$90,448	$182,458	$ 182,000
CA4	15	50	30.00%	2	21.53%	$ 1,190,884.00	$147,656	$902,428	$ 902,000
CA5	15	70	21.43%	2.5	20.04%	$ 22,155.00	$4,639	$18,516	$ 19,000
CA6	20	70	28.57%	2	20.43%	$ 54,785.00	$11,191	$43,590	$ 44,000
CA7	15	100	15.00%	2	10.93%	$ 277,804.00	$30,377	$247,429	$ 247,000
CA8	15	50	30.00%	3	34.67%	$ 1,159,358.00	$394,958	$764,370	$ 764,000
CA9	20	70	28.57%	2	20.43%	$ 1,447,849.00	$295,785	$1,152,064	$ 1,152,000
CA10	15	70	21.43%	2.5	20.04%	$ 25,343.00	$5,078	$20,265	$ 20,000
CA11	20	70	28.57%	3.5	45.44%	$ 607,234.00	$275,919	$331,315	$ 331,000
CA12	15	70	21.43%	2.5	20.04%	$ 596,280.00	$119,484	$476,796	$ 477,000
CA13	10	70	14.29%	2	10.48%	$ 288,430.00	$30,242	$258,188	$ 258,000
CA14	15	70	21.43%	2	15.21%	$ 588,155.00	$89,441	$498,714	$ 499,000
CA15	15	70	21.43%	3.5	41.87%	$ 117,471.00	$49,189	$68,282	$ 68,000
CA16	15	70	21.43%	2	15.21%	$ 798,258.00	$121,990	$676,267	$ 677,000
CA17	10	70	14.29%	2	10.48%	$ 456,252.00	$47,744	$408,508	$ 408,000
CA18	15	70	21.43%	3	28.36%	$ 21,225.00	$6,084	$15,122	$ 15,000
CA19	15	70	21.43%	2.5	20.04%	$ 581,384.00	$116,483	$464,901	$ 465,000
CA20	20	70	28.57%	2	20.43%	$ 32,749.00	$6,690	$26,059	$ 26,000
CA21	15	70	21.43%	3	28.76%	$ 750,296.00	$215,750	$534,546	$ 535,000
CA22	15	70	21.43%	2	15.21%	$ 588,150.00	$89,593	$498,557	$ 500,000
CA23	15	70	21.43%	2.5	20.04%	$ 162,110.00	$32,480	$129,630	$ 130,000
CA24	15	70	21.43%	2.5	20.04%	$ 178,463.00	$35,855	$142,608	$ 143,000
CA25	15	70	21.43%	2.5	20.04%	$ 32,275.00	$6,466	$25,809	$ 26,000
CA26	15	70	21.43%	2.5	20.04%	$ 590,682.00	$118,346	$472,336	$ 472,000
CA27	20	70	28.57%	2	20.43%	$ 675,669.00	$138,002	$537,847	$ 538,000
CA28	20	100	20.00%	2	14.22%	$ 412,465.00	$58,664	$353,801	$ 354,000
CA29	20	70	28.57%	3	33.14%	$ 56,932.00	$18,869	$38,063	$ 38,000
CA30	20	70	28.57%	2	20.43%	$ 86,552.00	$17,682	$68,870	$ 69,000

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-052A

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
Mandarina DAP=0.25m h=4m	1 un	$ 164.102
Limón DAP=0.20m h=3m	5 un	$ 90.178
Guayabo DAP=0.25m h=4m	1 un	$ 154.327
Naranjo DAP=0.25m h=3m	1 un	$ 133.869
Palma ornamental DAP=0.30m h=2m	1 un	$ 100.985
Palma ornamental DAP=0.50m h=5m	7 un	$ 340.896
Jardin lineal especies ornamentales	61.32m	$ 19.500
Pasto mejorado Gramalote	250 m^2	$ 520

CÁLCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Mandarina DAP=0.25m h=4m	un	1,00	$ 164.102,00	$ 164.102,00
Limón DAP=0.20m h=3m	un	5,00	$ 90.178,00	$ 450.890,00
Guayabo DAP=0.25m h=4m	un	1,00	$ 154.327,00	$ 154.327,00
Naranjo DAP=0.25m h=3m	un	1,00	$ 133.869,00	$ 133.869,00
Palma ornamental DAP=0.30m h=2m	un	1,00	$ 100.985,00	$ 100.985,00
Palma ornamental DAP=0.50m h=5m	un	7,00	$ 340.896,00	$ 2.386.272,00
Jardin lineal especies ornamentales	ml	61,32	$ 19.500,00	$ 1.195.740,00
Pasto mejorado Gramalote	m2	250,00	$ 520,00	$ 130.000,00
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				$ 4.716.185,00

Servicios Postales CARRASCORDAS S.A. 26 MAY 2020 NOROCCIDENTE EXPENDIO SPU

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

14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta acceso a través de la vía secundaria que comunica con la vía Nacional - Ruta No. 62 en el perímetro urbano del Municipio de Cañasgordas. Esta vía se encuentra destapada, sin pavimentar, calzada en un solo sentido.
- El predio presenta construcciones anexas.
- El predio esta ubicado en zona urbana con uso principal Residencial.
- El predio cuenta con un área 316,76 m² en ronda de río, de conformidad con la ficha predial CAM2-UF1-CCG-052A.
- El predio cuenta con un área total de 1.206,48 m²; la franja requerida por el proyecto es de 968,83 m², por lo cual se afecta productivamente el área restante, y se requiere de un área remanente de 237,65 m².
- El predio presenta una topografía definida como ondulada.
- El valor final del avalúo comercial corporativo se aproxima al peso más cercano por práctica valuatoria, dado que es más usual el intercambio de moneda en pesos y no en centavos.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/ 2000, expedidos por ministerio de Hacienda y Crédito Publico, y por el ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir, donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

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

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

Servicios Postales Nacionales S.A. 472
26 MAY 2020
ANEXO 1 CONSECUTIVO
APENDICE SPD

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

15. RESULTADO DE AVALÚO.

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A
PROPIETARIO: LUIS RAMIRO LONDOÑO VASQUEZ (0.F.0.)

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO (UF1)	m2	316.76	$ 32,776.00	$ 10,382,768.28
TERRENO (UF2)	m2	889.72	$ 128,840.00	$ 114,639,532.28
TOTAL TERRENO				$ 125,022,301.56
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	290.18	$ 793,000.00	$ 230,112,740.00
C2	m2	61.72	$ 704,000.00	$ 43,450,880.00
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				$ 273,563,620.00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m	20.3	$ 296,000.00	$ 6,008,800.00
CA2	m2	46.11	$ 513,000.00	$ 23,654,430.00
CA3	m	5.68	$ 182,000.00	$ 1,033,760.00
CA4	un	1	$ 902,000.00	$ 902,000.00
CA5	m	6.01	$ 19,000.00	$ 189,200.00
CA6	m2	123.28	$ 44,000.00	$ 5,424,320.00
CA7	m	24.63	$ 247,000.00	$ 6,083,610.00
CA8	un	1	$ 764,000.00	$ 764,000.00
CA9	m	4	$ 1,152,000.00	$ 4,608,000.00
CA10	m	5.2	$ 20,000.00	$ 104,000.00
CA11	m	15.08	$ 321,000.00	$ 4,841,480.00
CA12	m	2.5	$ 477,000.00	$ 1,192,500.00
CA13	m2	12	$ 258,000.00	$ 3,096,000.00
CA14	m	2.5	$ 499,000.00	$ 1,247,500.00
CA15	m2	174.22	$ 68,000.00	$ 11,846,960.00
CA16	m2	52.52	$ 677,000.00	$ 35,556,040.00
CA17	m2	9.6	$ 408,000.00	$ 3,916,800.00
CA18	m	3.07	$ 15,000.00	$ 46,050.00
CA19	m	2	$ 465,000.00	$ 930,000.00
CA20	m2	28.21	$ 26,000.00	$ 733,460.00
CA21	m2	0.49	$ 535,000.00	$ 262,150.00
CA22	m	56.5	$ 500,000.00	$ 28,250,000.00
CA23	m	10.18	$ 130,000.00	$ 1,323,400.00
CA24	m	2.56	$ 141,000.00	$ 360,960.00
CA25	m	33.7	$ 20,000.00	$ 674,000.00
CA26	m	1	$ 472,000.00	$ 472,000.00
CA27	m	3.82	$ 538,000.00	$ 2,055,540.00
CA28	m2	38.6	$ 354,000.00	$ 13,664,400.00
CA29	m2	13.04	$ 38,000.00	$ 495,520.00
CA30	m2	22.01	$ 69,000.00	$ 1,518,690.00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				$ 161,515,660.00
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				$ 4,716,185.00
TOTAL MEJORAS				$ 439,795,465
TOTAL AVALÚO				$ 564,817,757

TOTAL AVALÚO: QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS DIECISIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE ($564.917.757,oo)

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-052A

Bogotá, D.C., 09 de Julio de 2019.

Cordialmente,

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

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

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

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

15.1 AVALÚO PROPIETARIO

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A
PROPIETARIO: LUIS RAMIRO LONDOÑO VASQUEZ (S.P.D.)

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO (UF1)	m2	316.76	$ 32,778.00	$ 10,382,759.28
TERRENO (UF2)	m2	889.72	$ 128,849.00	$ 114,639,532.28
TOTAL TERRENO				$ 125,022,291.56
TOTAL AVALÚO				$ 125,022,292

TOTAL AVALÚO: CIENTO VEINTICINCO MILLONES VEINTIDÓS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE ($125.022.292,oo)

Bogotá, D.C., 09 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. CAMASGPO 26 MAY 2020 Bogotá NOROCCIDENTE EXPEDIDO SPN

15.2 AVALÚO MEJORATARIO 1: SILVÍA ELENA MANCO LONDOÑO

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A
MEJORATARIO: SILVIA ELENA MANCO LONDOÑO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	200.16	$ 701,000.00	$ 220,112,740.00
C2	m2	61.72	$ 704,000.00	$ 43,456,880.00
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				$ 273,561,620.00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m	20.3	$ 296,000.00	$ 6,006,800.00
CA2	m2	46.11	$ 513,000.00	$ 23,654,430.00
CA3	m	5.68	$ 182,000.00	$ 1,033,760.00
CA4	un	1	$ 902,000.00	$ 902,000.00
CA5	m	8.61	$ 19,000.00	$ 163,200.00
CA6	m2	123.38	$ 44,000.00	$ 5,424,320.00
CA7	m	24.03	$ 247,000.00	$ 6,063,810.00
CA8	un	1	$ 764,000.00	$ 764,000.00
CA9	m	4	$ 1,152,000.00	$ 4,608,000.00
CA10	m	5.2	$ 20,000.00	$ 104,000.00
CA11	m	15.06	$ 331,000.00	$ 4,981,860.00
CA12	m	2.9	$ 477,000.00	$ 1,383,000.00
CA13	m2	12	$ 258,000.00	$ 3,096,000.00
CA14	m	2.9	$ 499,000.00	$ 1,447,000.00
CA15	m2	174.22	$ 68,000.00	$ 11,846,000.00
CA16	m2	92.52	$ 677,000.00	$ 35,558,040.00
CA17	m2	9.6	$ 408,000.00	$ 3,916,800.00
CA18	m	3.02	$ 15,000.00	$ 46,050.00
CA19	m	2	$ 465,000.00	$ 930,000.00
CA20	m2	26.71	$ 26,000.00	$ 733,460.00
CA21	m2	6.49	$ 530,000.00	$ 262,100.00
CA22	m	66.5	$ 560,000.00	$ 29,330,000.00
CA23	m	10.18	$ 130,000.00	$ 1,323,400.00
CA24	m	2.50	$ 141,000.00	$ 360,000.00
CA25	m	35.7	$ 26,000.00	$ 928,200.00
CA26	m	1	$ 472,000.00	$ 472,000.00
CA27	m	3.03	$ 638,000.00	$ 2,080,540.00
CA28	m2	38.6	$ 354,000.00	$ 13,664,400.00
CA29	m2	13.94	$ 38,000.00	$ 518,320.00
CA30	m2	22.01	$ 60,000.00	$ 1,320,600.00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				$ 161,815,480.00
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				$ 4,798,185.00
TOTAL MEJORAS				$ 439,895,465
TOTAL AVALÚO				$ 439,895,465

TOTAL AVALÚO: CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 439.895.465,oo)

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-052A

Bogotá, D.C., 09 de Julio de 2019.

Cordialmente,

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

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

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

Servicios Postales Nacionales S.A. 472
CARAS&CORDAS
26 MAY 2020
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPU

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

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

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO	VISTA GENERAL
CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL C1	C1: SALA
C1 HABITACIÓN	C1: HABITACIÓN

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-052A

C1: COMEDOR	C1:COCINA
C1: ZONA DE ROPAS	C1: BAÑO
C1: BAÑO	C1: CUBIERTA
CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL C2	C2: BAÑO

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

Servicios Postales Nacionales S.A. 472
CAÑASGORDAS
26 MAY 2020
NOROCCIDENTE
EXPENDIO 5PU

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

C2: PARQUEADERO	CA1. MURO 1
CA2. CORREDOR	CA3. ESCALERA 1
CA4. PORTÓN 1	CA5. MATERA 1
CA6. ZONA DURA	CA7. MURO CERRAMIENTO

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

CA8. PORTÓN 2	CA9 PUENTE
CA10. MATERA 2	CA11. MURO 2
CA13. ENRAMADA	CA15. ZONA DURA 2
CA16. PISCINA	CA17. KIOSCO

Servicios Postales CAMASGORDAS 26 MAY 2020 05/060 NOROCCIDENTE EXPENDIO SPU

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-052A

CA18. BBQ	CA19. ESCALERA 4
CA20: ZONA DURA 3	CA21 DUCHA
CA22. CERRAMIENTO EN MALLA	CA24. ESCALERA 7
CA25. MURO 4	CA27. ESCALERA 5

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

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

CA28. CORREDOR	CA30 PATIO

Servicios Postales Nacionales S.A. 472
CARRASCOSDAS
26 MAY 2020
05/060
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPN

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-052A

16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

Cañasgordas Florece con Amor
Administración 2015-2019

Secretaría de Planeación

ALCALDÍA DE CAÑASGORDAS

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

CERTIFICA QUE:

Que el acuerdo No 036 del 2013 expedido por el Concejo Municipal de Cañasgordas - Antioquia "por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cañasgordas", y de acuerdo a la cartografía contenida en él y con la finalidad de dar atención a la consulta elevada por el proyecto "AUTOPISTA AL MAR 2" a través del consecutivo PSA 202707410005 1, con radicado en el municipio de Cañasgordas N° 1543 del 01 de agosto del 2017, se tiene que:

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

Que el bien inmueble identificado con cedula catastral N° 1301001000000010 ubicado a nombre de JOSE RAMIRO LONDOÑO VASQUEZ con folio de matrícula inmobiliaria N° 021-15822, es un predio URBANO localizado en un sector con dirección CR 27A No 404 - 19(5), de acuerdo al Mapa N°11 de la cartografía del EOT con el Título Mapa de usos del suelo SECTOR URBANO DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS, tiene la siguiente clasificación de usos

USOS	ZONA URBANA
Uso	Residencial, comprendido entre las fuentes hídricas y vías, tenidas en cuenta para su protección
Usos Complementarios	Áreas y corredores de actividad múltiple
Usos Restringidos	Aprovechamientos forestales domésticos
Usos Prohibidos	Establecimiento de nuevos asentamientos humanos sin el cumplimiento de requisitos legales

Calle 25 N. 29-B-01 Palacio Municipal PBX: 8564034 - 8564010 Fax: 8564081
Código postal 057080 - www.cañasgordas-antioquia.gov.co

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

Definición

"Zona Urbana: Constituye esta categoría las áreas que se encuentran dentro del perímetro urbano

Localización General:

Fuente: Catastro

Servicios Postales Nacionales S.A. 472
CAÑASGORDAS
26 MAY 2020
05/06/0
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPU

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

Cañasgordas Florece con Amor
Administración 2016-2019

ALCALDIA DE CAÑASGORDAS

Secretaría de Planeación

OBSERVACIONES

- La presente información sobre uso de suelo a nivel general es únicamente de carácter informativo, no otorga permiso alguno para adelantar cualquier 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 22 días del mes de agosto del 2017

JESUS ARNOLDO OSPINA BARLES
Secretario de Planeación y Obras Públicas
Tel: [illegible] - [illegible]
Dirección: Calle 25 N°29 A - 11
Palacio Municipal Piso 2

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

16.3. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIE	PRECIO DE COMPRA	PLANTAS	COSTO DE ESTABLECIMIENTO	COSTO DE MANTENIMIENTO/	VALOR ADOPTADO
NARANJO (PRODUCCIÓN)	$ 759	204	$ 4.631.745	$ 5.181.156	$ 133.869
MANDARINO (PRODUCCIÓN)	$ 1.450	204	$ 4.631.745	$ 5.181.156	$ 164.102
LIMÓN (CRECIMIENTO)	$ 909	204	$ 4.631.745	$ 5.181.156	$ 90.178
GUAYABO (PRODUCCIÓN)	$ 1.375		$ 16.942	$ 16.238	$ 154.327

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

JARDIN LINEAL DE ESPECIES ORNAMENTALES	VALOR
VALOR POR PLANTA GUADUA DAP 0,20	$ 6.500
PLANTAS POR ML	3
VALOR POR ML	$ 19.500

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

ESPECIE	Costos de Sostenimiento	Valor Presente Neto	Producción (Ton/ha)	Valor Producción (fruto maduro)	VALOR ADOPTADO
PALMA ORNAMENTAL H MAYOR A 2 M	$ 2.527.853	$ 72.541.890,10	4	$ 1.362.704	$ 340.896
PALMA ORNAMENTAL H 1 M A 2 M	$ 3.201.180	$ 70.214.087,60	4	$ 9.538.928	$100.985

Servicios Postales Nacionales S.A. 472 CARACOL
26 MAY 2020
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPD

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A

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

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO CAM2-UF1-CCG-052A.

Tipo de Inmueble: FRANJA DE TERRENO
Dirección: SIN INFORMACIÓN.
Barrio: IMANTAGO.
Municipio: CAÑASGORDAS.
Departamento: ANTIOQUIA.
Cédula catastral: 138-1-001-001-0060-00010-0000-00000
Títulos de adquisición: Sucesión, según Sentencia del 08 de Julio de 1988 proferida por el Juzgado 2° Promiscuo de Cañasgordas registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 011-16493. Personas que intervienen en el acto De: Jesús Antonio Londoño Marín, A: Luis Ramiro Londoño Vásquez.
Matrícula Inmobiliaria: 011-16493 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.
Propietario: LUIS RAMIRO LONDOÑO VÁSQUEZ (Q.D.E.P).

II. CÁLCULO ESTIMADO DE GASTOS

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

III. CONSIDERACIONES

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

- De conformidad con el Parágrafo del articulo 11 de la Resolución 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustin Codazzi: *"En el cálculo de la indemnización se deberá*

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

tener en consideración la información reportada a las autoridades tributarias por el beneficiario." Al revisar la documentación suministrada, se evidencia que los ingresos brutos relacionados son superiores a 1.400 UVT de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto tributario Nacional; por lo tanto se requiere se suministre registro único tributario y la declaración de renta del último año.

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., 09 de Julio de 2019.

Cordialmente,

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

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

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

26 MAY 2020
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPU

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 118-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

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

En Bogotá, D.C. siendo las 8:20 a.m. del día 09 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 CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S. y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. :

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

Servicios Postales Nacionales S.A. 26 MAY 2020 Noroccidente Expediente 59

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

No.	Avalúo	Valor Discriminado		Valor Total
1	CAM2-UF1-CCG-052A	Propietario	$ 125.022.292	$ 564.917.757
		Mejoratario	$ 439.895.465	

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

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

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

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

COMITÉ DE AVALUOS

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

LISANDRO CASTAÑEDA
Miembro Comité
RAA AVAL-79425497

JOSE FELIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
RAA AVAL-80095537

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRIGUEZ
Perito avaluador
RAA AVAL-1014242133

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

$Vf = Fa - Di$

$Di = Da * Ve$

$$Da = \frac{(Fa - Vr)}{Vu}$$

En donde:

Da = depreciación anual

Fa = precio actual

Vr = valor de salvamento

Vu = vida útil técnica

Di = depreciación total

Ae = años de uso

Vf = valor final

10. Interpolación de índices de precios

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

- Se restarán 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 lo divide por 30, y este valor se multiplica por el número de días al que corresponde la fecha a la cual se desea indexar.

11. Fórmulas para cálculo de Ferma

a = frente del predio que se avalúa (ml)

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

f = fondo equivalente = s / a

ar = frente de lote tipo de la zona

ab = fondo típico de la zona

sb = fondo estándar de la zona

Vum = valor unitario medio (M/M2)

Fp = influencia del fondo

f = influencia del frente

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

Vup= Vum X Fp X f

CALCULO DE 'Fp' – Influencia del fondo:

Cuando $f < 3ab \Rightarrow Fp = \left(\frac{f}{3ab}\right)^{0.1}$

Cuando $\Rightarrow Fp = \left(\frac{Nu}{f}\right)^{0.1}$

Cuando $f > 3.1ab \Rightarrow Fp = \left(\frac{Nu}{3.1ab}\right)^{0.1}$

Cuando $3ab < f < 3.1ab \Rightarrow Fp = 1$

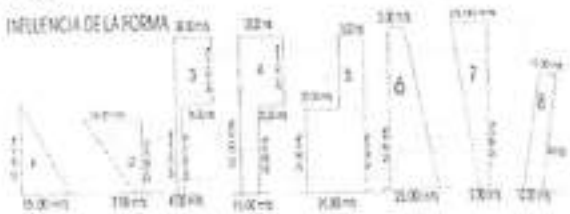
CALCULO DE 'f' – Influencia del frente

Cuando $\frac{ar}{2} \leq a \leq 2ar \Rightarrow f = \left(\frac{ar}{a}\right)^{0.1}$

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

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

Influencia de frente



Artículo 3º.- La presente Resolución rige a partir de su publicación en el Diario Oficial y derogaría Resoluciones 763 de 1994 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 nuestro territorio que no cuenten con un órgano oficial de publicidad podrán divulgar esos actos mediante fijación de avisos, distribución de volantes, la inserción en otros medios, la publicación en una 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 oficial.

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

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

Artículo 67. Notificación personal. Las decisiones que pongan término a una actuación administrativa se notificarán personalmente a 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 procedan, las autoridades ante quienes deben interponerse y los plazos para hacerlo.

El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos invalidará la notificación.

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

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

La administración podrá establecer este tipo de notificación para determinados actos administrativos de carácter masivo que tengan origen en convenciones públicas. En la reglamentación de la convocatoria impartirá a los interesados los instrumentos 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 previa 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, se citará 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, 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 enviará 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 procedan, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

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

En el expediente se dejará constancia de la remisión y publicación del aviso y de la fecha en que fue puesto a disposición para su retiro del respectivo 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 un tercero o persona diferente 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 cuya respectiva presentación personal [1]. El autorizado solo podrá facultarlo para recibir la notificación y, por tanto, cualquier manifestación que haga en relación con el acto administrativo no tendrá efectos ciertos, por no realizarse la anterior sin perjuicio del derecho de consultarlo.

En cada caso, será necesaria la presentación personal del poder cuando se trate de notificación del reconocimiento de un derecho con carga prestacional, 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 requisitos establecidos en este capítulo no se tendrá por hecha la notificación, no producirá efectos legales la decisión, a menos que la parte interesada revele que conoce el acto, consuma la decisión o interponga los recursos legales.

Artículo 73. Publicidad e notificación a terceros de quienes se desconozca su domicilio. Cuando, a juicio de las autoridades, los demás administrados de carácter particular afectados 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 no conocerse su domicilio se procederá a la notificación personal.

Ley 1564 de 12 de julio de 2012 Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones. Título III. Procesos Declarativos Especiales. Capítulo 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 el acto se encuentren en litigio, también contra todas las personas del respectivo proceso.

Igualmente se dirigirá contra los tenedores cuyos contratos consten por escritura pública inscrita y contra los arrendatarios y poseedores 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 quedó en firme la resolución que ordenare la expropiación, so pena de que dicha resolución y las inscripciones que se hubieren efectuado en los folios 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 mediante que decretó la expropiación, un avalúo de los bienes objeto de esta, 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, mediante la cual se consigna a órdenes del juzgado el valor establecido en el avalúo aportado. En el diligencia de demandado demuestre que se trata de una expropiación sólo destinada exclusivamente a su vivienda, y no se presente oposición, el juez ordenará entregarle provisionalmente el dinero consignado, siempre que no exista gravamen hipotecario, 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 las correctivas necesarias para subsanar los defectos formales de la demanda.

Transcurrido este (3) días sin que el auto admisorio de la demanda se hubiere podido notificar a los demandados, el juez los emplazará en los términos establecidos en este código. copia del emplazamiento se fijará en la cartelera de acceso al inmueble objeto de la expropiación o del lugar en que se encuentre los muebles.

6. Cuando el demandado solicite descuento 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, de cual se le correrá traslado al demandante por tres (3) días. Si no se presenta oposición, se remitirá de plano la cuestión formulada.

A petición de la parte interesada y en necesidad de orden judicial, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) rendirá los experimentos que se le soliciten, para lo cual el solicitante deberá acreditar la mitad formal de consigna 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 las partes que hayan elaborado los avalúos y dictará la sentencia. En la sentencia se resolverá sobre la expropiación, y si la decreta ordenará cancelar las 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 tres (3) 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. Practicada la entrega se ordenará el registro del acta de la diligencia y de la sentencia, con que se inicia el curso de dominio al demandante.

11. Cuando en el acto de la diligencia de entrega se opongan 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. Registrada la sentencia y el acta, se entregará a los interesados, su respectiva indemnización, pero si los bienes estaban gravados con penalos o hipotecas el juez quedará a disposición del juzgado para que sobre el pueden los acreedores ejercer sus respectivos derechos en proceso separado. En este caso las obligaciones garantizadas se considerarán exigibles aunque no sean de plazo vencido.

[1] Apartes entre [ ] derogados por el literal m), art. 626, Ley 1564 de 2012

AUTOPISTAS URABÁ

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

Si los bienes fueren materia de embargo, secuestro o incautación, el precio se remitirá a la autoridad que decretó tales medidas, y se adelantarán sujetos a condición resolutoria, el precio se entregará al titulado a título de secuestro, que subsistirá hasta el día en que la condición resuelta tenga, ejemplo que garantiza su devolución en caso de que alguna se cumpla.

13. Cuando se hubiere efectuado entrega anticipada del bien y el superior revoque la sentencia que decretó la expropiación, ordenará que el interior, si hay posible, cargo de nuevo al demandado el poseído o tenencia de bienes, y condenará al demandante a pagarle los perjuicios causados, incluida el valor de los daños necesarios para restituir las cosas al estado que tenían en el momento de la entrega.

Los perjuicios se liquidarán en la forma indicada en el artículo 283 y se pagarán con la suma consignada. Conducta el interior de la liquidación se entregará al demandante el saldo que quedare en su favor.

La sentencia que decrete la expropiación no apelada en el efecto suspensivo, es que la decreta, en el devolutivo.

Parágrafo. Para efectos de calcular el valor de la indemnización por lucro cesante, cuando se trate de inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas o se presente una afectación económica que limite la capacidad definitiva o la generación de ingresos provenientes del desarrollo de su renombre, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por lucro cesante que se depende de calcular mínimo por un periodo máximo de seis meses[1].

Ley 1682 de 22 de noviembre de 2013. Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias. Título IV. Gestión y Adquisición Predial, Gestión Ambiental, Activos y Tasas de Valoración Predial, de TIC y de la Infraestructura Pública, entre otros y Permisos Mineros y Sancionatorios. Capítulo I. Gestión y Adquisición Predial. Modificada por la Ley 1882 de 2018, "por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la contratación pública en Colombia, la ley de infraestructura y se dictan otras disposiciones", publicada en el Diario Oficial No. 50.477 de 15 de enero de 2018

ARTÍCULO 19. Define como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y desarrollo de proyectos de infraestructura del 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 en responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en motivos o motivos determinados en la presente ley (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 ejecutar proyectos, se adelantará conforme a lo señalado en las reglas especiales de la Ley 9ª de 1989 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan de manera expresa.

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

ARTÍCULO 21. SANEAMIENTO POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA. <Parágrafo derogado INEXEQUIBLE> En la adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes citadas en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a los títulos y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, **disponen a la entidad pública adquirente.**

El saneamiento automático de que trata el presente artículo será aplicable a los inmuebles adquiridos para proyectos de infraestructura de transporte, incluso antes de la vigencia de la Ley 1ª de 1989, de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional en un plazo no mayor de cuarenta veinte (120) días calendario.

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

PARÁGRAFO 2º. La entidad pública que decida emplear el mecanismo de saneamiento automático deberá verificar si el inmueble a adquirir se encuentra inscrito en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente creado por la Ley 1448 de 2011, a cargo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, o exista en curso proceso judicial de restitución, así como las acciones medidas de protección inscritas por la vía individual o colectiva a favor de propietario que no fueron aún levantadas, en virtud de lo previsto en el artículo 91 de la Ley 387 de 1997 y el Decreto número 2007 de 2001. En estos casos se entenderá que los propietarios ejercen de la capacidad para enajenarlos voluntariamente.

En términos en que sólo se encuentren solicitudes de inscripción o inscripción en el Registro de Tierras Despojadas o Abandonadas Forzosamente, adelantar la expropiación y se acredite o disponga del juzgado conocimiento de estos procesos al valor de los predios en destinos judicial, para que una vez se inicie el proceso de restitución esta pongan el correspondiente depósito a órdenes del juzgado restitución.

La inclusión del predio en los proyectos viales aprobados por el Gobierno Nacional se entenderá en los términos del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011 como una responsabilidad jurídica para la restitución que impondría al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas compensar a las víctimas con un precio 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 adquirente con cargo al proyecto en virtud del proceso de expropiación.

En caso de que exista en dicho expediente de restitución, se inicie o proceda de expropiación, para de esperarse los resultados del proceso de restitución para determinar a quien se consigna el valor del predio. En caso de que prosiga la restitución, el valor consignado se transferirá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas para que compense las víctimas cuyo bien es posteriormente imposible de restituir, en los términos previstos en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 y sus normas reglamentarias.

El saneamiento automático no desvirtuará las medidas de protección inscritas en el Registro Único de Tierras Despojadas con fines judiciales a favor de los colindantes, sin embargo, la práctica se considerará conducente para los respectivos efectos en eventuales procesos de restitución que se adelanten en el futuro sobre el bien.

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

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

Las acciones la entidad, de entrega anticipada de los predios deberá acordar la entidad responsable del proyecto de infraestructura antes el uso de saneamiento del proceso de expropiación. En cualquier caso, el juez desconocimiento del juez competente, durante la diligencia de entrega, deberá informar que se ha hecho la consignación del valor del predio a órdenes del juzgado de restitución.

PARÁGRAFO 3º. En todo caso según el saneamiento automático implícito el levantamiento de servidumbres de utilidad pública frente a vías y activos, no el desconocimiento de las demás no consideradas que hayan sido previamente adquiridas para el establecimiento de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y actividades complementarias, Tecnologías de la Información y las Comunicaciones y la industria del Petróleo.

ARTÍCULO 22. LIMITACIONES, AFECTACIONES, GRAVÁMENES AL DOMINIO, MEDIDAS CAUTELARES, INFUSIONES, SERVICIOS PÚBLICOS Y CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. <Artículo modificado por el artículo 6 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 diferencia de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula o el respectivo poseedor regular inscrito y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del proyecto, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, infusiones, 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 existir procesos ejecutivos o embargos en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, cuando sea para el efecto el mismo objeto de adquisición, y verificar que no realizará directamente el pago. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

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

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

Las medidas cautelares al dominio que inscriban en encuentre ejecutada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1579 de 2012, se podrán cancelar con la solicitud que realice la entidad estatal al Registrador de Instrumentos Públicos.

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

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

ARTÍCULO 23. AVALUADORES Y METODOLOGÍA DE AVALÚO. El avalúo comercial para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte será realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente o en su defecto los avaluadores o profesionales de carácter privado registrados y autorizados por las Lonjas de Propiedad Raíz.

El avalúo comercial, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuere del caso realizar por afectar el patrimonio de los propietarios.

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

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

PARÁGRAFO. El incumplimiento de 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 8 de la Ley 1682 de 2013. El nuevo texto es el siguiente:> Estas normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que adopta 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 levantadas, hechas o concedidas en los fajas o zonas establecidas en los términos del artículo 4º de la Ley 1228 de 2008.

ARTÍCULO 24. REVISIÓN E IMPUGNACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES. Para la adquisición o expropiación de bienes requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte, la entidad adquirente, 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 de solicitud de la revisión.

Su solicitud por revisión la solicitud por la cual la entidad solicitante o quien haga sus veces, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien realizó el avalúo comercial, para que reconsidere la valoración y/o precio presentado, a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo.

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

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

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o quien haga sus veces, se tomará en cuenta las impugnaciones se todos los casos, para lo cual realizará nuevamente dentro de su estructura las revisiones a que haya lugar. La decisión tendrá carácter vinculante. El plazo para resolver las impugnaciones será de diez (10) días y se notificará desde el día siguiente a la fecha de presentación de la impugnación.

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

PARÁGRAFO 2º. <Parágrafo modificado por el artículo 9 de la Ley 1682 de 2013. El nuevo texto es el siguiente:> El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que 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 o que se refiere el presente artículo, de conformidad con las tarifas fijadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

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

ARTÍCULO 25. NOTIFICACIÓN DE LA OFERTA. <Artículo modificado por el artículo 10 de la Ley 1682 de 2013. El nuevo texto es el siguiente:> La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula de inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la especial cuota y proporción de entrar a reclamar la propiedad, herencia en todos sus elementos jurídicos por causa de su deceso de conformidad con las reglas vigentes.

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

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

Se deberá expresar brevemente, y la metodología para cuantificar el valor que es necesario a cada propietario expropiado 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 aceptación o rechazo con la misma, bien sea expresada, o remanente.

Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o el contrato de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en el folio 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 de plazo con acepten o rechacen la oferta no se logra acuerdo.

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

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

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la medida de utilidad pública o de interés social, el inmueble deberá inscribirse en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición, no obstante no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador es abstenerse de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

PARÁGRAFO. La entidad adquirente procederá a expedir inmediatamente la resolución de expropiación con posterioridad a la oferta de compra en los siguientes casos:

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 en el respectivo poseedor regular inscrito no encuentren reportados en alguno de los listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo.

Una vez expedida la resolución de expropiación, la entidad adquirente procederá a inscribirla en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición y/o cartera del inmueble. El registrador es abstenerse de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

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

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

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

[1] Apartado subrayado declarado inexequible por la Corte Constitucional mediante sentencia C-1188-14

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

5 Coeficiente de variación: (V)

Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética (multiplicado 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

6 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: valores más el valor que más se repite
S = desviación estándar

Se tiene que existe asimetría positiva cuando el resultado tenga signo positivo en este caso se debe entender que el valor de la media es superior al de la moda aritmética. Si el signo es negativo existe asimetría negativa y por lo tanto la tendencia de los valores se inclina hacia el encontrado en la moda aritmética.

8. Ecuaciones para ajuste

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

9. Valor presente

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

En donde
VP = valor presente
VF = valor futuro, o valor de la suma de los flujos netos de caja del periodo total.
i = interés
n = número de periodos (trimestres, semestres o anuales)

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

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

8. Capitalización

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

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

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

9. Depreciación

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

Clase 1:	$Y = 0.0010 X^2 + 0.5001 X - 0.0371$
Clase 1.5:	$Y = 0.0010 X^2 + 0.4958 X + 0.0293$
Clase 2:	$Y = 0.0049 X^2 + 0.4981 X + 2.5457$
Clase 2.5:	$Y = 0.0049 X^2 + 0.4981 X + 4.1098$
Clase 3:	$Y = 0.0061 X^2 + 0.4952 X + 16.1041$
Clase 3.5:	$Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$
Clase 4:	$Y = 0.0025 X^2 + 0.2400 X + 52.9074$
Clase 4.5:	$Y = 0.0012 X^2 + 0.1015 X + 75.1530$

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.
Clase 1.5: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.
Clase 2: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
Clase 2.5: El inmueble necesita reparaciones regulares especialmente en su estructura.
Clase 3: El inmueble amenaza ruina por tener su depreciación en del 100% conservación valuadas en las tablas de Fitto y Corvini.

La clase 3.5 como se ve en las escalas intermedias, pero sólo se presenta el comportamiento comprendido entre 1 y 3, como bisagra 2.5.

Además:
X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (edades) por la vida útil, multiplicado por 100.
Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.
$A = V_n - (V_n * Y) = V_r$
En donde:
A = avalúo del bien
V_n = valor nuevo de la construcción
V_r = valor del terreno
Y = valor porcentual a descontar
* = multiplicación

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 1)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
0	0,00	0,00	0,00	0,00	10,10	23,00	61,00	76,10	100,00
1	0,50	0,50	0,61	0,00	10,51	23,54	62,04	76,50	100,00
2	1,02	1,03	2,21	9,03	10,94	23,95	63,09	76,40	100,00
3	1,54	1,57	4,03	9,51	10,37	24,22	63,34	76,58	100,00
4	2,08	2,11	4,88	10,00	10,40	24,68	63,69	76,71	100,00
5	2,62	2,65	5,08	10,08	20,25	24,98	63,94	76,86	100,00
6	3,16	3,21	5,63	11,01	20,70	25,32	64,11	77,09	100,00
7	3,74	3,77	6,37	11,53	21,17	25,78	64,38	77,13	100,00
8	4,32	4,36	6,73	12,08	21,64	26,08	64,66	77,27	100,00
9	4,90	4,96	7,30	12,60	22,12	26,43	64,93	77,41	100,00
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,59	26,87	65,21	77,54	100,00
11	6,10	6,15	8,41	13,70	23,13	27,21	65,49	77,71	100,00
12	6,72	6,76	9,07	14,27	23,61	27,64	65,78	77,86	100,00
13	7,34	7,37	9,60	14,84	24,12	28,10	66,08	77,92	100,00
14	7,98	8,00	10,30	15,42	24,63	28,51	66,38	77,98	100,00
15	8,62	8,65	10,93	16,02	25,16	28,94	66,68	77,94	100,00
16	9,28	9,30	11,57	16,63	25,79	29,36	67,00	77,98	100,00
17	9,94	9,97	12,22	17,22	26,25	29,84	67,31	77,98	100,00
18	10,62	10,64	12,87	17,85	26,80	30,22	67,63	77,85	100,00
19	11,30	11,33	13,54	18,48	27,36	30,75	67,96	78,00	100,00
20	12,00	12,01	14,22	19,12	27,93	31,22	68,29	78,17	100,00
21	12,70	12,73	14,91	19,77	28,51	31,69	68,62	78,35	100,00
22	13,42	13,44	15,60	20,42	29,09	32,18	68,96	78,53	100,00
23	14,14	14,17	16,31	21,08	29,68	32,68	69,30	78,71	100,00
24	14,88	14,90	17,03	21,77	30,28	33,14	69,65	78,89	100,00
25	15,62	15,65	17,76	22,46	30,88	33,64	69,93	79,07	100,00
26	16,38	16,40	18,49	23,14	31,51	34,14	69,38	79,26	100,00
27	17,14	17,17	19,23	23,85	32,14	34,65	70,72	79,45	100,00
28	17,92	17,95	19,99	24,56	32,78	35,17	71,38	79,64	100,00
29	18,70	18,73	20,75	25,28	33,42	35,69	71,46	79,84	100,00
30	19,50	19,52	21,52	26,01	34,07	36,22	71,84	80,04	100,00

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

31	20,30	20,33	22,31	26,75	34,73	46,76	62,27	80,24	100,00
32	21,10	21,13	23,11	27,50	35,40	47,31	62,61	80,44	100,00
33	21,94	21,97	23,88	28,26	36,07	47,86	62,90	80,64	100,00

Secretaría General
26 MAY 2020
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPU

34	22.70	22.80	24.13	29.15	36.76	48.42	63.43	80.85	100.00
35	23.63	23.64	25.05	29.65	37.61	48.98	63.83	81.04	100.00
36	24.46	24.58	26.36	30.59	38.15	49.55	64.29	81.27	100.00
37	25.34	25.34	27.21	31.38	38.66	50.19	64.61	81.48	100.00
38	26.22	26.24	28.08	32.19	39.57	50.71	65.09	81.76	100.00
39	27.18	27.22	28.54	33.09	40.30	51.38	65.43	81.93	100.00
40	28.06	28.02	29.61	33.92	41.03	51.89	65.87	82.14	100.00
41	28.98	28.92	30.78	34.66	41.77	52.51	66.38	82.37	100.00
42	29.92	29.84	31.88	35.50	42.52	53.12	66.73	82.60	100.00
43	30.74	30.76	32.45	36.35	43.28	53.74	67.17	82.83	100.00
44	31.69	31.79	33.40	37.21	44.06	54.36	67.61	83.03	100.00
45	32.52	32.64	34.32	38.06	44.83	54.99	68.08	83.25	100.00
46	33.56	33.60	35.25	38.90	45.68	55.65	68.51	83.55	100.00
47	34.54	34.56	36.15	39.94	46.38	56.33	69.07	83.77	100.00
48	35.52	35.54	37.14	40.74	47.18	56.93	69.43	84.01	100.00
49	36.50	36.52	38.16	41.64	48.03	57.55	69.90	84.22	100.00
50	37.50	37.52	39.07	42.54	48.89	58.25	70.37	84.52	100.00
51	38.53	38.53	40.02	43.48	49.63	58.92	70.85	84.75	100.00
52	39.54	39.53	41.04	44.41	50.45	59.68	71.39	85.08	100.00
53	40.54	40.58	42.04	45.30	51.20	60.38	71.82	85.21	100.00
54	41.53	41.54	43.05	46.30	52.15	61.07	72.31	85.61	100.00
55	42.52	42.54	44.07	47.28	53.01	61.57	72.86	85.77	100.00
56	43.55	43.53	45.10	48.24	53.87	62.39	73.38	86.30	100.00
57	44.74	44.70	46.11	49.22	54.74	63.09	73.81	86.29	100.00
58	45.69	45.67	47.10	50.20	55.62	63.61	74.32	86.54	100.00
59	46.59	46.52	48.21	51.20	56.51	64.53	74.83	86.86	100.00
60	47.60	47.61	49.22	52.20	57.47	65.20	75.38	87.10	100.00

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

61	48.90	48.97	50.39	53.13	58.32	66.00	75.87	87.28	100.00
62	50.22	50.23	51.47	54.78	59.23	66.75	76.40	87.64	100.00
63	51.34	51.26	52.57	55.28	60.15	67.50	76.94	87.94	100.00
64	52.48	52.48	53.68	56.92	61.05	68.36	77.46	88.30	100.00
65	53.63	53.64	54.90	57.56	62.02	69.02	78.00	88.55	100.00
66	54.79	54.78	56.06	58.44	62.98	69.78	78.57	88.75	100.00
67	55.94	55.95	57.16	59.51	63.93	70.57	79.12	89.06	100.00
68	57.13	57.12	58.28	60.59	64.88	71.36	79.63	89.37	100.00
69	58.28	58.31	59.38	61.68	65.85	72.15	80.24	89.65	100.00
70	59.52	59.51	60.52	62.78	66.83	72.96	80.88	89.96	100.00
71	60.78	60.71	61.70	63.88	67.82	73.75	81.37	90.20	100.00
72	61.92	61.93	62.88	65.00	68.81	74.58	81.85	90.58	100.00
73	63.14	63.15	64.08	66.12	69.81	75.38	82.53	90.86	100.00
74	64.36	64.38	65.38	67.37	70.84	76.21	83.12	91.11	100.00
75	65.62	65.63	66.78	68.61	71.89	77.04	83.71	91.47	100.00
76	66.86	66.88	67.71	69.87	72.87	77.88	84.36	91.74	100.00
77	68.14	68.15	68.95	70.73	73.91	78.73	84.96	92.19	100.00
78	69.43	69.43	70.18	71.54	74.95	79.57	85.66	92.40	100.00
79	70.76	70.71	71.44	73.08	76.03	80.43	86.11	92.74	100.00
80	72.06	72.03	72.71	74.29	77.07	81.30	86.73	93.09	100.00
81	73.36	73.34	73.98	75.48	78.14	82.17	87.28	93.38	100.00
82	74.62	74.62	75.26	76.67	79.21	83.05	87.87	93.70	100.00
83	75.91	75.95	75.56	77.86	80.28	83.93	88.68	94.03	100.00
84	77.16	77.24	77.85	79.12	81.39	84.80	89.23	94.36	100.00
85	78.62	78.53	78.76	80.30	82.48	85.72	89.87	94.76	100.00
86	79.88	79.94	80.38	81.52	83.63	86.63	90.57	95.24	100.00
87	81.14	81.28	81.83	82.85	84.72	87.54	91.16	95.38	100.00
88	82.72	82.73	83.78	84.72	85.89	88.46	91.81	95.72	100.00
89	84.50	84.71	84.51	85.39	86.91	88.88	92.47	96.05	100.00
90	86.62	86.50	85.87	86.87	88.12	89.81	93.13	96.43	100.00

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

91	88.39	88.98	87.23	87.96	89.37	91.25	93.79	96.75	100.00
92	89.32	89.33	88.61	88.96	90.41	92.39	94.48	97.10	100.00
93	90.74	90.74	90.00	90.97	91.87	93.15	95.14	97.40	100.00
94	91.75	91.78	91.40	91.88	92.77	94.11	95.62	97.81	100.00
95	92.97	92.92	92.81	93.22	93.94	95.07	96.00	98.17	100.00
96	94.09	94.08	94.80	94.96	95.12	96.04	97.19	98.53	100.00
97	95.54	95.54	95.93	96.01	96.38	97.62	97.84	98.88	100.00
98	97.33	97.00	97.74	97.28	97.56	98.61	98.59	99.26	100.00
99	98.53	98.50	98.54	99.03	98.78	99.00	99.28	99.63	100.00
100	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

E.V. Depreciación Lineal

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. 4-72
CARAS GORDAS
26 MAY 2020
OCCIDENTE
PENDIENTE SPU

Artículo 27. Derogado by 388/97 Art.138

Artículo 28. Cuando por parte del propietario existe interés directo negociación por el precio ofrecido, y por consiguiente aparece la voluntad del mismo, debidamente comprobada, no fuere posible llevar a término la enajenación voluntaria directa o se trate de inmuebles que se encuentren fuera de contexto, se declara la expropiación del inmueble y el(los) competente podrá entonces el pago de la indemnización con la misma cuantía y demás conceptos en que se hubiere llevado a cabo el pago de la correspondiente a haberse este predio la negociación voluntaria igualmente procederá el beneficio tributario de que trata el inciso 3o. del artículo 10.

Artículo 29. En principio de lo discutido en el artículo anterior, la indemnización que corresponde al(los) propietario será pagada así:

a) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea menor o igual a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, se pagará de contado en cuarenta por ciento (40%). El saldo se pagará en seis (3) 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 seis (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.

Sólo en casos de necesidad se podrá pagar hasta un treinta por ciento (30%) del valor del inmueble, en forma proporcional del índice nacional de precios al consumidor para enajenados certificados 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 dueño dentro 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 representa no menos del noventa por ciento (90%) de su patrimonio líquido, se pagará este 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 del precio de adquisición o de la indemnización podrán diferirse a solicitud del acreedor en varios (hasta valores, que serán libremente negociables. Los títulos así entregados, 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, o/o futuro, y por los intermediarios financieros como garantía de créditos, por su valor nominal.

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

Artículo 31. Derogado by 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 455 del Código de Procedimiento Civil, serán susceptibles únicamente de recurso de reposición.

El proceso de expropiación terminará si el demandado se adelanta a la venta del inmueble por el precio base de la negociación, actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda, de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística, y otorgare escritura pública de compraventa del inmueble a favor del demandante.[1]

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

Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 153 de 1887 y normas que la adicionen o reformen continuarán regidas por las disposiciones especiales sobre el particular.[3]

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

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

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 16 de la presente ley.

Las 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. Añada de tales normas se aplicarán las disposiciones de la presente ley. Todas las demás entidades públicas enajenarán dichos bienes mediante el procedimiento de licitación pública, salvo cuando se trate de la venta a los propietarios anteriores o cuando el precio base de la negociación sea inferior a cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales.

Artículo 34. En el evento de la venta, los propietarios anteriores tendrán un derecho preferencial de adquirir los inmuebles, por el avalúo administrativo especial que fije el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o las entidades que cumplan sus funciones, de conformidad con el procedimiento señalado en la presente ley y en los mismos precios 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 18. La entidad pública notificará al propietario anterior o a sus causahabientes de su intención de vender y estos dispondrán de un plazo de dos (2) meses para adquirir el inmueble de oferta. Si estos no quieren tomarla, en adquirirlo o guardaren silencio sobre la oferta durante el término previsto, o la rechazaren, dichos bienes serán vendidos. Sus causahabientes hasta la venta que se efectúe con preferencia 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 ejercido la licitación pública para la venta de inmuebles, cualquier persona podrá demandar su venta en pública subasta por la vía ejecutiva.

Para el cumplimiento de el presente artículo, entenderán por propietarios anteriores a quienes hubieren tenido el dominio de los inmuebles a la entidad pública.

Artículo 35. Derogado by 388/97 Art. 138

Artículo 36. Las entidades públicas podrán enajenar sus inmuebles sin sujeción al límite establecido en el artículo 34 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 derecho de dominio en el evento de que en el día 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 de remate, adjudicación o cesión en el pago.

4. En la venta a los inquilinos propietarios, siempre y cuando paguen el valor de los impuestos prediales correspondientes a los de vencimiento del respectivo predio causados desde el momento de la anterior enajenación.

5. En las ventas individuales tales como aquellas que se efectúen dentro de un programa sistemático de construcción de viviendas, oficinas o locales que formen parte del 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 en su defecto al respectivo jefe de manzana inmobiliaria, so pena de ineficacia. 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 comprobación del hecho.

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

La entidad que impongo la afectación o en cuyo favor fue impuesta deberá, en conjunto con el propietario afectado en el cual se pactará el valor y la forma de pago de la compensación debida al interior 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, entiéndase por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la ejecución de inmuebles de urbanización, de parcelación, de construcción, o de fraccionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental.

Artículo 38. Las entidades públicas no podrán dar en comodato sus inmuebles sino únicamente a otras entidades públicas, entidades cooperativas, asociaciones y fundaciones que no repartan utilidades entre sus asociados o fundadores o adjudicar su activo en el momento de su liquidación a los mismos, juntas de acción comunal, fondos de empleados y las demás que puedan determinar a las anteriores, por un término máximo de cinco (5) años, renovables.

Los contratos de comodato suscritos, y que hayan sido celebrados por las entidades públicas con personas distintas de las señaladas en el inciso anterior, serán revisados por las primeras para iniciar su término a tres (3) años anteriores, 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 legales diferentes a las contempladas en el artículo 52 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos localizados en sectores de alto riesgo;

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

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

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

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

g) Funcionamiento de los sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y de las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinadas 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 arqueológico;

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 terrenos privados en los cuales de ocasionarse, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley;

l) Ejecución de proyectos de urbanización, reforestación 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 diseñados 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 autorizadas a los anteriores, de los niveles nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultados por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de 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 de nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.

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

Artículo 61. Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se incorporan 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 bienes raíces, 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 exija la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.

La comunicación de aceptar medio de cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y se 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 logrado el 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 desenvueltos 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 a que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto o obra que constituye el motivo de utilidad pública para su 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 rentabilidad económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y uso del inmueble, facilidad de prestación de servicios públicos, movilidad y topografía.

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 ordena 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 si así lo considera en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble bajo expropiación se demanda, siempre y cuando se consigne hubiere consignado a ordenes del respectivo juzgado una suma equivalente a cincuenta por ciento (50%) del avalúo catastral para los efectos de la expropiación judicial.

4. Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se exija 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 455 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.

6. La indemnización que deberá reconocerse por 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 establecido de conformidad con la ley presente.

7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se adelanta a la venta del inmueble por el precio base de la negociación, actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística, y otorgare escritura pública de compraventa del inmueble a favor del demandante.

8. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 153 de 1887, la Ley 80 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán regidas por las disposiciones especiales sobre el particular.

---

[1] Derogado by 388/97 Art.138
[2] Derogado by 388/97 Art.138
[3] Derogado by 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 9 de 11 de enero de 1989 Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. Capítulo III. De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación 1
Ley 388 de 18 de julio de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones 2
Decreto 1420 de 24 de julio de 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 6
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 8
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.
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 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 simplificado;
b) Ejecución de planes de vivienda de interés social;
c) Preservación del patrimonio cultural, incluidos el histórico y el arquitectónico en zonas urbanas y rurales;
d) Constitución de 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 sectores de la salud, educación, turismo, recreación, deporte, ornato y seguridad;
g) Ejecución de proyectos de ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento y regulación de servicios públicos;
h) Sistemas de transporte masivo de pasajeros, incluidas las estaciones terminales e intermedias del sistema;
i) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades a las cuales se refiere el artículo 11 de la presente ley, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta;
j) Ejecución de obras públicas;
k) Provisión de espacios públicos urbanos;
l) Programas de 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 simplificado, y
o) Ejecución de proyectos de integración o readaptación de tierras.
Parágrafo. Para los efectos de la presente ley, entiéndase por área suburbana la franja de transición determinada por el concejo municipal o la junta metropolitana, que rodea las ciudades y que se extiende por las vías de acceso, donde coexisten los modos de vida rural y urbano como una prolongación de la vida urbana en el campo, definida por criterios de densidad y actividad económica de la población.

Artículo 11. La Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la presente ley. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta 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 la presente ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos, para el cumplimiento de dichas actividades.
Para los efectos de la presente ley, son entidades públicas las enumeradas en el inciso anterior.

Artículo 12. En aquellos lugares donde exista un Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado, toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en dichos planes. La oficina de planeación o la que cumpla sus funciones, certificará como requisito previo que el uso para el cual se destinará el inmueble objeto de la adquisición o la expropiación se encuentra de conformidad con el uso del suelo fijado en el respectivo Plan.
En aquellos lugares donde no exista un Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado, corresponderá al alcalde o al Intendente de San Andrés y Providencia certificar que la adquisición o expropiación se efectuará de conformidad con las políticas del uso del suelo del municipio, previo concepto de la oficina de planeación departamental o intendencial.
Las disposiciones de los dos incisos anteriores no serán aplicables, en forma excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, y cuando tenga por objeto dar solución a los problemas urgentes de los asentamientos humanos de interés social.

Artículo 13. Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previas las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso-administrativa.
El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad 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 del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho.

Artículo 14. Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañará un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.
Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13, de la presente ley.
Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato.
El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición.

Artículo 15. El precio máximo de adquisición será el fijado por el Instituto "Agustín Codazzi" o por la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el artículo 18 de la presente ley. La forma de pago, en dinero efectivo, títulos valores, o bienes muebles o inmuebles, será convenida entre el propietario y el representante legal de la entidad adquirente. Las condiciones mínimas de pago del precio serán las previstas en el artículo 29.
Si quedare un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo. La existencia del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, sin perjuicio del cobro del saldo por la vía ejecutiva.
Facúltase a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior.
El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria.

Artículo 16. Para los efectos de la presente ley, los representantes legales de las personas incapaces de celebrar negocios podrán enajenar directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial ni remate en pública subasta, siempre y cuando medie el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, en el caso de los menores y del personero municipal en el caso de los incapaces.
En el caso de las sucesiones que se liquiden ante el juez, éste autorizará la venta siempre que medie el consentimiento de albaceas testamentarios y en su defecto, del cónyuge supérstite que hubiere optado por gananciales, y a falta de los anteriores, de la mayoría simple de los asignatarios reconocidos dentro del proceso. Si entre los herederos y legatarios reconocidos dentro del proceso hubiere menores o incapaces, se requerirá el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar para los primeros y del personero municipal para los segundos. Lo recibido por la venta se invertirá en Certificados de Depósito a Término en el Banco Popular. El precio reemplazará al bien enajenado para todos los efectos sucesorales.

Artículo 17. Si la venta no se pudiere perfeccionar por la falta de algún comprobante fiscal, el notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente descuente del precio de venta las sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantías certificadas por el fisco, y las entregue. El notario las remitirá inmediatamente al fisco 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.

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

Artículo 20. La expropiación, por los motivos enunciados en el artículo 10 de la presente ley, procederá:
1. Cuando venciere el término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa y no fuere ampliado oportunamente, sin que se hubieren celebrado dichos contratos. Si es por causa imputable a la entidad 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 pactados.
3. Cuando el propietario notificado personalmente o por edicto rechazare cualquier intento de negociación o guardare silencio sobre la oferta por un término mayor de quince (15) días hábiles contados desde la notificación personal o de la desfijación del edicto.

Artículo 21. Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente expedir resolución motivada en la cual se ordene la expropiación, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del agotamiento de la etapa de adquisición directa por enajenación voluntaria directa, so pena 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 su cancelación se realizará en la forma prevista por el inciso 3° del artículo 25 de la presente ley. El representante legal obtendrá las autorizaciones previas previstas en los estatutos o normas que regulan la entidad que representa. Cuando la expropiación sea ordenada por una entidad territorial o un área metropolitana, no se requerirá la expedición de una ordenanza o acuerdo.
Contra la resolución que ordene la expropiación procederá únicamente el recurso de reposición, el cual deberá interponerse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al de su notificación.

Artículo 22. Transcurrido un mes sin que la entidad expropiante hubiere expedido la resolución por la cual se resuelve el recurso de reposición, éste se entenderá negado, y quedará en firme el acto recurrido. Incurrirá en causal de mala conducta el funcionario que no resuelva el recurso oportunamente. Pasado dicho término no se podrá resolver el recurso interpuesto. El término de caducidad de cuatro (4) meses de la acción de restablecimiento del derecho empezará a correr a partir del día en el cual quede en firme el acto recurrido.
Contra la resolución que ordene una expropiación en desarrollo de la presente ley procederán las acciones contencioso-administrativas de nulidad y de restablecimiento del derecho ante el Tribunal Administrativo competente, en única instancia. En estas acciones no procederá la suspensión provisional del acto demandado. El Tribunal Administrativo deberá dictar sentencia definitiva dentro del término máximo de ocho (8) meses, contados desde la fecha de la presentación de la demanda. El proceso contencioso administrativo terminará si transcurrido el término anterior no se hubiere dictado sentencia.
Si la acción intentada fuere la de simple nulidad, ésta deberá interponerse dentro del mismo término de caducidad de la acción de restablecimiento del derecho para que proceda la suspensión de que trata el artículo siguiente.

Artículo 23. El proceso civil de expropiación terminará si hubiere sentencia del Tribunal Administrativo favorable al demandante en la cual se declare la nulidad de la resolución de expropiación, antes de que quede en firme la sentencia del juez civil, quien se abstendrá de dictar sentencia con anterioridad al vencimiento del término establecido en el inciso anterior. En este evento, se procederá a la restitución del bien demandado y a la indemnización de perjuicios en los términos del artículo 458 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 tendrá en cuenta la indemnización decretada por el juez civil para el efecto de la reparación del daño sufrido por el propietario.

Artículo 24. Si respecto de un mismo inmueble recayere más de un acto administrativo que ordenare su expropiación, expedido por autoridades distintas, se suspenderá toda actuación administrativa, de oficio o a petición de parte, hasta que el jefe de la administración de mayor jerarquía entre las entidades expropiantes decida sobre el particular. Cuando los actos administrativos fueren expedidos por entidades del orden nacional pertenecientes al mismo sector administrativo, decidirá el Ministro del ramo respectivo. Si se tratare de entidades del orden nacional pertenecientes a diferentes sectores administrativos, la decisión corresponderá al Consejo de Ministros. La solicitud de suspensión podrá interponerse ante las entidades que adelanten dicha actuación administrativa sólo con anterioridad a la admisión de la demanda de expropiación presentada ante el juez competente.
Si la solicitud de suspensión no fuere resuelta en el término máximo de un mes contado desde la fecha de su presentación, la actuación administrativa continuará con la oferta de compra de la entidad que primero la hubiere notificado. La solicitud de suspensión no podrá resolverse con posterioridad al término anterior.
Se preferirán las expropiaciones municipales cuando versaren sobre asuntos que fueren de interés exclusivamente municipal.

Artículo 25. La demanda de expropiación será presentada por el representante legal de la entidad expropiante mediante 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 contra todos los propietarios de los distintos inmuebles que se requieran para la integración inmobiliaria del proyecto o la obra de la entidad estatal.
En el auto admisorio de la demanda, el juez librará oficio al registrador para que se efectúe la inscripción correspondiente en el folio de matrícula inmobiliaria. Transcurrido el término al cual se refiere el inciso anterior sin que se hubiere presentado la demanda, la resolución que 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 del hecho.
El propietario podrá demandar a la entidad expropiante, al funcionario moroso o a ambos por los perjuicios que hubiere sufrido, en los términos del Código Contencioso Administrativo.

Artículo 26. La indemnización que 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 especial que haya elaborado el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones.
El juez competente no quedará obligado por el avalúo administrativo especial que efectúe el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, pudiendo separarse del mismo por los motivos que indique, fundado en otros avalúos presentados por personas idóneas y especializadas en la materia.
El incumplimiento de obligaciones contractuales por parte del propietario como consecuencia de la resolución de expropiación constituye fuerza mayor para dicho propietario y por consiguiente no podrán hacerse perjuicios derivados de dicho incumplimiento dentro de la indemnización que le fije el juez al propietario.

---
1 Inc. 2°, 3° y 4° Derogados ley 388/97 Art. 138
2 Sustituido ley 388/97 Art. 138
3 Inc. 3° y 5° Derogados ley 388/97 Art. 138
4 Modificado ley 388/97 Art. 138
5 Modificado ley 388/97 Art. 138
6 Inc. 3° y 4° Derogados ley 388/97 Art. 138
7 Inc. 2° Derogado ley 388/97 Art. 138
8 Modificado ley 388/97 Art. 138
9 Modificado ley 388/97 Art. 138

AUTOPISTAS URABÁ

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

8. Los terrenos expropiados podrán ser desenvueltos directamente por la entidad expropiante o por terceros, cuando a juicio de la primera haya establecido un concepto o concepto respectivo que permita la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

Capítulo III. Expropiación por vía administrativa.

Artículo 12º.- 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 establecidas en la presente Ley, la respectiva autoridad administrativa competente encuentre que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las establecidas en las leyes 9ª, 2ª, 3ª, 4ª, 14ª, 14A, 14B y 14C y/o en el 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 V. de la presente Ley.

Artículo 13º.- 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 14º.- 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 refieren exclusivamente a:

1. Procurar la elevación oscilante de los precios de los inmuebles, según los criterios y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
2. El carácter inconcluso de las actuaciones que se deben ejecutar con ayuda del instrumento expropiatorio.
3. Los considerandos graves para la comunidad que se producirían por la extensa dilación en los actuaciones de ejecución del plan, programa, proyecto o obra.
4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización de extensa expropiación en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

Artículo 15º.- 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 lo genere, debe observarse por la autoridad competente para ejecutarlo, mediante acto administrativo formal que pase el efecto deberá protocolizar, 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 16º.- Indemnización y forma de pago. En el mismo acto que determina 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 61º 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 mínimo del 30% y un máximo del 60% de este al momento de la adquisición voluntaria y el saldo restante en cinco (5) cuotas anuales sucesivas iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria.

Parágrafo 1º.- 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 dentro de la 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 2º.- 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 enajenación se realice por la vía de la enajenación voluntaria.

Artículo 17º.- Decisión de la expropiación. Cuando habiendo determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa, y transcurrido treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el artículo 55 de la presente Ley, aún que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenida en un contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente, el cual contendrá, lo siguiente:

1. La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.
2. El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago.
3. La 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 efectuado la expropiación.
5. La orden de notificación a los titulares de derechos del dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa.

Artículo 18º.- Notificación y recursos. El acto que decida la expropiación se notificará al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiado, de conformidad con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo.

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

Artículo 19º.- Efectos de la decisión de expropiación por vía administrativa. En la cual 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 secundarios de las personas titulares de ellos a la entidad que ha dispuesto la expropiación, para lo cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El registrador exigirá que la entidad acredite que el propietario o los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, han recibido el valor de la indemnización y los documentos de deber correspondientes, o que se ha efectuado la consignación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 2 de este artículo.
2. La entidad que ha dispuesto la expropiación podrá a discreción inmediata del particular expropiado, según sea el caso, el valor total correspondiente o el porcentaje del precio indemnizatorio que se exige de contado y los documentos de deber correspondientes a los mismos, cuando sucesivos anuales del saldo. Si el particular no tiene 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 realizado el pago.
3. Realizado 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 o de la Fuerza Pública.
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 3 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 categoría de ejecutor para los fines de utilidad pública o interés social que hayan sido invocados, en un término máximo de tres (3) años contados a partir de la fecha de inscripción de la decisión correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Para este efecto, la 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 tramitará exclusivamente a la práctica de las pruebas que deberán solicitarse nuevamente 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 que tenía la propiedad deberá entregar a la entidad pública respectiva, dando resultado para los efectos del registro de la sentencia que se acredite mediante certificación auténtica que se ha efectuado el reintegro ordenado.

Artículo 20º.- 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, lo cual deberá interponerse dentro de los cuatro meses siguientes a la ejecutoria de la respectiva decisión.

El proceso a que dé lugar dicha acción se adelantará bajo las siguientes reglas particulares:

1. El juzgado competente será el Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble expropiado, en primera instancia, cualquiera que sea su cuantía.
2. Además de la respectiva valoración, a la demanda deberá acompañarse prueba de los valores y documentos de deber ofrecidos a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal. Para ello, el demandante solicitará los dineros que se quieren hacer valer o que se solicita practicar.
3. No podrá solicitarse la suspensión provisional de acto que disponga la expropiación por vía administrativa.
4. Notificada la demanda a la entidad autora de la decisión de expropiación por vía administrativa, y fijado el negocio para la contestación de la misma en la cual igualmente deberán enlistarse las pruebas que se soliciten, se ordenará un peritazgo mediante que no podrá ser superior a seis (6) meses, conducido en cual y designado de mutuo común a las partes para elegir por los tres, se pronunciará sentencia.
5. Contra la sentencia procederá recurso de apelación ante el Honorable Consejo de Estado, el cual deberá de plano, sobre 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 las motivos de utilidad pública o de interés social, pero sí la relativa al precio indemnizatorio.[1]
7. Cuando la sentencia revoque la decisión del Tribunal Administrativo y declare nulidad y el consiguiente restablecimiento del derecho, disponga lo siguiente:

a. La responsable 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 prohibe, 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, antes de determinar mediante auto de liquidación y ejecutar la sentencia que pronuncie la respectiva Sala de Decisión contra el cual sólo procederá el recurso de reposición, a 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 procederá al valorar y documentos de deber correspondientes a indemnización determinada y en que proporción, si hay lugar a reintegro de parte de ello a la administración, o si data de pagar una suma adicional para cubrir el total de la indemnización.

c. La orden de registro de la sentencia de la respectiva Oficina de Registro 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 esto haya utilizado parcialmente el inmueble expropiado.

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

d. La orden de pago de valor que a título de restablecimiento del derecho la condena debe pagar adicionalmente la administración, siempre haya lugar a reintegro alguno de los valores y documentos de deber recibidos o no, respecto 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 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 diferencia resultante del pago.

Artículo 13º.- Aplicación del procedimiento a otros casos de expropiación por vía administrativa. El interés para la aplicación de la expropiación por vía administrativa previsto en este Capítulo se aplicará a los demás casos en que las leyes le hayan autorizado expresa 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 37 del Decreto-ley 2150 de 1995, los Artículos 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y el Artículo 19 del Decreto-ley 151 de 1998, que tienen referencia al tema de avalúos.

Capítulo Primero.- Disposiciones generales.

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

1. Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria.
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 zonas públicas en los términos establecidos en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989.

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

Artículo 3º. La determinación del valor comercial de los inmuebles se hará, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas inscritas o profesionales de avalúos privados registrados y autorizados por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubique los bienes objeto de la valoración.

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

Artículo 5º. Para efectos de la aplicación del inciso segundo del numeral 2º del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, cuando el avalúo catastral vigente sea resultado de una petición de actualización, según el artículo 13 de la Ley 14 de 1983 o de un avalúo en los términos del artículo 10 de la Ley 44 de 1990, deberá tener más de un año de vigencia en el respectivo catastro.

Artículo 6º. 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. Topografía de las construcciones.
6. Valor por unidad de área de terreno.
7. Áreas Morfológicas Homogéneas.
8. La estratificación socioeconómica.

Parágrafo 1º. Para efectos de la determinación de la compensación de que trata el Decreto-ley 151 de 1998, para el cálculo del índice equitativo de cargas y beneficios y para la determinación de las unidades de actuación urbanística, se considerarán como áreas morfológicas homogéneas las zonas que tienen características físicas similares en cuanto a topografía de terreno, subdivisión o subdivisión, uso o índices derivados de su forma urbana original.

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

Artículo 7º. Los municipios o distritos que antes de adoptar el Plan de Ordenamiento Territorial de que trata la Ley 388 de 1997 no tuvieren reglamentado el uso del suelo, el potencial de edificación para el predio tratado en la zona geoeconómica homogénea en la zona homogénea. Nada previsto en el artículo 1º del presente decreto, al 24 de julio de 1997.

Capítulo Segundo. De los peritos avaluadores y de las lonjas de propiedad raíz

Artículo 8º. 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 establecida en el municipio o distrito donde se encuentre el bien objeto de valoración.

Artículo 9º. Se entiende por lonja de propiedad raíz la persona o entidad que agrupa a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúos de inmuebles.

Artículo 10. Las lonjas de propiedad raíz establecerán en que los avaluadores que tiene afiliados realicen los avalúos a los que se refiere el presente decreto, adoptarán un sistema de registro y de clasificación de los avaluadores.

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

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

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

AUTOPISTAS URABÁ

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

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

Artículo 12. La entidad solicitante solicitará podrá iniciar la elaboración del avalúo a una de las siguientes entidades:

1. Las lonjas o ramas de propiedad raíz con domicilio en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados el o los inmuebles objeto de avalúo, lo cual designará para el efecto uno de los peritos privados o evaluadores que se encuentren registrados y autorizados por ella.
2. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o la entidad que haga sus veces, quien podrá hacer avalúos de los inmuebles que se encuentren ubicados en el territorio de su jurisdicción.

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

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

1. Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.
2. Copia de la ficha de catastral, siempre que exista.
3. Copia del certificado de libertad y tradición de inmueble objeto del avalúo cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
4. Copia del plano de predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble motivo de avalúo, según el caso.
5. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio y parcelación cuando fuere del caso.
6. Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo. Se entiende por reglamentación urbanística vigente aquella expedida por autoridad competente y medianamente publicada en la gaceta que para el efecto tenga la administración municipal o distrital.
7. Para el caso del avalúo previsto en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, deberá informarse el lapso de tiempo durante el cual se impondrá la utilización total o parcial del inmueble como consecuencia de la afectación.

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

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

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

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

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

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

Una vez decidida la revisión y si hay lugar a entender la impugnación, la entidad que decidió la revisión remitirá 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 monto del avalúo.

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

Artículo 18. En cuanto no sea incompatible con lo previsto en este decreto, se aplicarán para la revisión e impugnación lo previsto en los artículos 81 a 86 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 resolvió 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 si fuere el caso, y las consideraciones que tuvieron a bien estimación.

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

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

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

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 dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así como la infraestructura vial y servicio de transporte.
6. En áreas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las características del suelo y las aguas.
7. La estratificación socioeconómica del inmueble.

B. Para las construcciones:

1. El área de construcciones adicionales autorizadas legalmente.
2. Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados.
3. Los datos adicionales o complementarios similares.
4. La edad de los materiales.
5. El estado de conservación físico.
6. La vida útil económica y técnica remanente.
7. La funcionalidad del inmueble para la cual fue construido.

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

C. Para los cultivos:

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

Artículo 23. En desarrollo de las facultades conferidas por la ley el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, las normas metodológicas para la realización y presentación de los avalúos de que trata el presente decreto serán establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante resolución que deberá expedir dentro de los 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, regirá el numeral 6 del artículo 62 de la Ley 388 de 1997, se aplicarán los parámetros y criterios señalados en este decreto y en la resolución que se expida de conformidad con el artículo anterior.

Artículo 25. Para la elaboración de los avalúos que se requieran conforme a lo en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, se deberá aplicar uno de los siguientes métodos observando los parámetros y criterios mencionados anteriormente o, si el caso lo amerita varios de ellos: el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición o, el residual. La determinación de las técnicas metodológicas para la ejecución de avalúos, 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 sometan a estudio y análisis tanto en los aspectos conceptuales como en las implicaciones que pueda tener su aplicación. Dicho estudio y análisis serán realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y, se exige la encontrare dentro la 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 deberá realizar las estimaciones correspondientes y sustentar el valor que se determine.

Capítulo Quinto.- Disposiciones finales

Artículo 27. Cuando se trate de avalúos para establecer si un inmueble o grupo de inmuebles tienen o no el carácter de Vivienda de Interés Social, para adelantar los procesos previstos en los artículos 61 y 58 de la Ley 9ª de 1989 y del artículo 95 de la Ley 388 de 1997, se tendrá en cuenta la totalidad del inmueble, incluyendo tanto el terreno como la construcción o mejora.

Artículo 28. Cuando sea efectivo de los programas de vivienda masiva que adelanten las entidades autorizadas, se requiere del avalúo de terreno y de múltiples construcciones, podrá acudirse a métodos masivos de avaluación, zonas homogéneas o tablas de avalúos comerciales o, a los avalúos previstos en el Decreto 2600 de 1960.

Artículo 29. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones y las lonjas informarán inmediatamente 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 de presente decreto. Esta información se deberá ajustar al sistema de información urbano de que trata el artículo 112 de la Ley 388 de 1997 y deberá remitirse en los formatos que para tal efecto diseñe el Ministerio de Desarrollo Económico. Tales entidades deberán informarlo a disposición de los administradores municipales municipales y distritales que se conformen.

Artículo 30. Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas con al dentro de los respectivos legales, deberán no tenerlas 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 en 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 83 de la Ley 388 de 1997, del primer plan de ordenamiento territorial que adopte cada municipio o distrito, impacta el valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será el día 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 vigencia del Plan de ordenamiento con la salvedad en el artículo 33 de la Ley 388 de 1997.

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

Parágrafo. Los valores comerciales a cuantías referencia a 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 relativo a determinar el efecto plusvalía a que se refiere los artículos 75, 76, 77 y 87 de la Ley 388 de 1997, requiere que previamente el municipio o distrito haya adoptado el correspondiente capítulo de ordenamiento territorial, por tratarse de ordenamiento territorial o corporaciones administrativas territoriales de que trata la Ley 388 de 1997.

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

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

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

Capítulo I. Definiciones

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

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

Parágrafo.- Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posee el bien. Para inmuebles cuyos materiales constructivos sea muros de carga, la vida útil será de 70 años y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de restar el valor 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 es el valor adicional al valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

Vc = (C2 - C1) + Vt

En donde

Vc = Valor comercial

C1 = 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 del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el valor conocido el Linear, el cual se aplicará en el caso de las mejoras adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben aplicar métodos técnicos y no los descontinuos o sin sustento. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como el establece Fitto y Calvelo, para lo cual se presentan los siguientes resultados del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Establecidas).

Artículo 4º. Método residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de restar el monto total de las cuentas de un proyecto de construcción, siendo con la reglamentación urbanística vigente y de construcción en el mercado del bien final resultante, en el terreno objeto de avalúo.

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

Parágrafo.- Este método técnical debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser fraccionado o diferentes usos será el apropiado de destinado, dentro de las posibilidades legales y físicas, el económicamente más rentable, o el de susceptible de ser construido con distintos materiales edificaciones, sea el apropiado de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de materiales que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

Artículo 5º.- Clasificación del suelo. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer el valor de un predio dentro de cualquiera de estas, se debe asimilar a tener en cuenta en el momento que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que defina dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).

AUTOPISTAS URABÁ

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

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

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

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

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

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

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

Es necesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario se menor, principal está relacionado con la tendencia de uso en la zona permitida por la norma urbanística.

En cuanto a la forma, sin profundizar que exista una forma óptima, la que tenga el predio puede influir en la determinación del precio unitario, por ejemplo predios con formas muy irregulares 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, pues cuando el uso no corresponde a permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá observar expresa constancia de tal situación en el avalúo.

Artículo 8º.- Identificación legal. En el aspecto legal se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que existen sobre los inmuebles y para lo cual es necesario verificar que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre inscrita la afectación, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, así como el Decreto de vigencia de la afectación. En caso de no estar inscrita la afectación, se considera inexistente para efectos del avalúo.

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

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

Parágrafo.- Es necesario que el perito establezca si existe pago de la servidumbre para ser descontado del valor final o por el contrario manifestar el hecho.

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

La encuesta debe tener relación al propio bien investigado y debe constatarse que el encuestado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. El avalúo mínimo legales, debe tener en cuenta en la estimación del valor.

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

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

La encuesta debe tenerse con referencia a las unidades de área que usualmente se obtienen en la zona (hectárea, fanegada, 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 encuentra razonable el valor tasado.

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

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

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la cercanía de ella, además que se tengan rasgos 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 a promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valuación.

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

Capítulo II. Aplicación de los Métodos

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

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

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

En los avalúos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los anexos en ofertas o de las que se han obtenido datos de transacción para verificar su posterior análisis.

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

Se refiere que se presenta sólo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En ningún caso que existan datos de ofertas de transacciones o de otra producto de la aplicación de los métodos valuatorios, tendrá que ser tenido en cuenta para la asignación del valor metro a asignar.

Para ver. En 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 o el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Formulas Estadísticas).

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

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

En caso que el perito tenga separados del valor medio encontrado, deberá utilizar el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Formulas Estadísticas) para establecer hacia donde tiende la distribución de información, para no poder sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando los inmuebles ofrecidos casi para hacer el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un escenario de ajuste de negociación, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres encuestas (ver Capítulo VII De las Formulas Estadísticas) y se tomará la más representativa de mercado.

Artículo 12.- Cuando se tome de evaluar un lote cuya forma es irregular respecto de los otros investigados, este valor debe ser ajustado para el bien objeto de valuación, utilizando formulas o sistemas establecidos, como los que se presentan en Capítulo VII - De las Formulas 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 atender por separado el de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble.

El valor definido como costo total es la base aplicar la depreciación.

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

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

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

Para el cálculo de varias bases, se debe analizar el tipo de producto que por eficacia del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de área, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga.

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

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

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

El valor residuales de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre el estimado particularmente, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción.

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

Artículo 15º.- Para la estimación del precio de un terreno en lote, cuando por las condiciones del mercado no es posible encontrar directamente se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente formula:

$$V.T.B = V.U.U \left(V_{Ur} - \sum_{i=1}^{n} G_i \right)$$

En donde:

V.U.U Precio de una unidad

V_{Ur} Valor del terreno urbanizado

G_i Ganancia por la acción de urbanizar

$\sum_{i=1}^{n} G_i$ Costos de urbanismo

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

Parágrafo 1.- Por porcentaje de área (n) se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a plan parcial, al valor de lo establecido en el Decreto 2181 de 2006.

Parágrafo 2.- Es necesario tener en cuenta que los costos de urbanismo ajustados deben relacionarse con el tipo de proyecto que la norma determina.

Artículo 16º.- Método de capitalización de rentas e ingresos. Es necesario realizar la investigación de los contratos que regulen la posibilidad de generar rentas e ingresos, tales como los de arrendamiento, para bienes comparables y deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

1. Que dichos contratos tengan menos de un (1) año de suscritos.
2. Que el canon de arrendamiento no adoptada los cobros 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 arrendatarios 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 a tener en cuenta para el cálculo del valor comercial de la propiedad deben estar asociadas exclusivamente al inmueble y no a la rentabilidad de la actividad económica que en él se realiza.
6. La tasa de capitalización (i) utilizada en este método debe proceder de la relación calculada entre el canon de renta y el valor comercial de las propiedades similares al inmueble objeto de avalúo, en función de usos o usos relacionados en espacio y de localización espacial.

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

Capítulo III. Procedimientos Especiales

Artículo 18º.- Avalúo de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente para los inmuebles bienes que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos proporcionales de los coeficientes de copropiedad.

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

1. Conformidad del régimen de propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bienes comunes, así se haya establecido como área privada.
2. La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal.
3. Cuando el bien se refiere a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbres, o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que sólo cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.
4. Los bienes comunes, son desaparecidos de las áreas de derecho privado, lo que significa su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así como sean de uso exclusivo.

Artículo 19º.- Avalúo de bienes no sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. Cuando el bien no está sometido al régimen de propiedad horizontal, pero por su uso y conformación se asimila, ya sean oficinas, suites o unidades independientes, como apartamentos y demás, o la investigación se realiza para bienes que no están sometidos a régimen de propiedad horizontal, es necesario que para la inmueble inmueble se tome 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. Área Privada

A.T.C. Área Total Construida

A.C. Área Comunes

V.U. P. Valor unitario Privado

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

VICEPRESIDENCIA | MINTRANSPORTE | ANI | TODOS POR UN NUEVO PAÍS PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

AUTOPISTAS URABÁ

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

Los valores unitarios investigados se incluyen el valor del terreno, por lo tanto el resultado obtenido (V.T.) corresponde al valor comercial de toda el inmueble por lo cual no debe segregarse 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 tienen el carácter de vivienda de Interés Social deberá adoptarse el siguiente procedimiento:

1. Para el avalúo de la construcción: El perito perito seleccionar una muestra tomando como base el archivo catastral, distrito, urbanización o zona, que incluya calificaciones de construcciones mínimas, medias y máximas, con una cobertura especial representativa y donde se tengan predios con grandes áreas de construcción.

Con las áreas catastrales de los predios seleccionados deberá realizar un recorrido 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 emplea para las otras. En todos casos se necesario que se tome como mínimo la información del nombre del propietario, ocupante o poseedor, dirección y número predial, con la cual podrá verificar en las oficinas de catastro sus modificaciones. 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 debe estar tener un mínimo de 35 datos, para el número de puntos de investigación debe aumentarse en la medida que el inventario a avaluar sea numeroso. Con estas muestras deberá proceder a realizar el cálculo de las ecuaciones (ver Capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas) y determinar la que mejor se ajuste al comportamiento de los precios del sector o zona. Se debe tener en cuenta que la variable dependiente es el precio por metro cuadrado y la independiente es la calificación.

Con la ecuación seleccionada se estimarán unos avalúos indicativos en la muestra multiplicando los metros de cada predio por el valor encontrado en la ecuación, con el fin de verificar los resultados obtenidos. Finalmente se ajustarán los predios de todo el barrio o urbanización.

Cuando el barrio o sector no tenga formación catastral en la cual apoyarse se deberá realizar y realizar 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 estas tienen una marca de dos (2) años. En caso de que las zonas tengan una antigüedad superior se tendrán en cuenta, pero se requiere que en el proceso se realicen la actualización de las variables y no necesariamente su ajuste las zonas.

El procedimiento para estimar los valores de los avalúos previstos en el numeral 3o. del artículo 3o. del Decreto 140 de 1998 en aplicación de la Ley 1001 de 2005, es el siguiente:

Se deben investigar fotos de terreno en las cuentas los valores constructivos.

En cada zona se deberá realizar investigación para un mínimo de tres ofertas, número que debe ampliarse en función del área de la zona, tamaño de predios, la otras características que den indicación que tres (3) son insuficientes. El la media aritmética presenta una dispersión mayor al 7,5% se necesaria entrar a ampliar 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 ejecución se vaya empleando los planes autorizados en el Decreto 2157 de 1995, la liquidación de los avalúos del terreno deba hacerse con el área reportada en el respectivo plano.

Artículo 21°.- Cálculo del valor de la compensación a cargo de una obra pública. La forma para calcular este valor será:

1. Estimación del valor comercial del bien antes de la afectación:

2. Tomarse como base dicho valor y realizar el mantenimiento financiero, con la tasa de interés bancario corriente certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia vigente en el momento de la afectación, al 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 o no cuando se proceda) debe tomar 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. El valor estimado de dicho valor se hace a "presente" independiente que se haya o antiguo o no el predio, el valor de la compensación será calculado de la siguiente manera: Se calcula el avalúo comercial que sea el bien en el momento de iniciada la afectación legítimamente y con base en dicho valor se calcula el mantenimiento financiero durante la tasa de interés bancario hasta la que corresponda el IPC determinado 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 arrendamiento o ingreso que se deje de percibir por una limitación temporal a dominio (numeral 4° del artículo 31, 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 memoria profesional vigente.

Esta utilidad neta mensual debe multiplicarse por los meses que se haya establecido como su valor de compensación.

Si en aquellos de enfrentarse a reclamaciones administrativas que configuren acciones urbanísticas que generaron desplazamiento, se deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 70 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 22°.- Determinación del valor del suelo de bienes inmuebles de interés cultural. Para efecto de lo dispuesto en el literal b) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998, la determinación del valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble tendrá en el tratamiento urbanístico de conservación histórica arquitectónica, se tomará el siguiente procedimiento:

1. Determinar el valor total del inmueble aplicando el método de comparación o de mercado o el método de capital económico o renta, si procede.

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 3 del artículo 2 del Decreto 1007 de 2002 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

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

Artículo 24.- Valoración de predios inclusos en las áreas de expansión urbana. La valoración de predios en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial, se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado o renta, si procede. En concordancia con lo previsto en el inciso 2 del artículo 26 del Decreto 2181 de 2006, la investigación de los precios de terreno debe tener en cuenta la condición de tierra rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.

Capítulo IV. Cálculo del efecto Plusvalía

Artículo 25°.- Cálculo del efecto plusvalía resultado de la incorporación del suelo rural o de expansión urbana a la clasificación de suelo del suelo rural como suburbano. Para establecer el efecto de plusvalía debe determinar los siguientes procedimientos:

1. El precio comercial de las tierras en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, se determinará tomando en cuenta las condiciones jurídicas, físicas y económicas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial deberá emplearse el método de mercado o de renta. Este valor se denominará precio de referencia (P_1).

2. Otro vez se aplicará el plan parcial o las normas específicas de las zonas clasificadas, mediante las cuales se asignan usos, intensidades y densificación se determinará el nuevo precio comercial de la tierra en comparación con los precios de referencia como equivalente de precio por m2 de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este valor se determinará haciendo uso del método (técnica) residual y el método de comparación o de mercado. Este valor se denominará nuevo precio de referencia (P_2).

3. El mayor valor generado por m2 se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P_2) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P_1), 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 del predio objeto de la participación en plusvalía.

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

Si existe varios, para el avalúo de uno de los predios se presenta un uso más rentable, el avalúo de la zona en las condiciones anteriores de que trata la ley debe hacerse según la norma legal y con base 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 ofertas, para establecer el valor del precio que estuvieral la tierra por causa de la nueva actuación urbanística, de uso y que deberá entenderse como el precio de referencia.

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

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

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

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

Capítulo V Otras Disposiciones

Artículo 28°.- Avalúo de áreas de cesión. Cuando sea necesario avaluar las áreas de cesión, para efectos de compensación, según lo autorizado en el artículo 7° de la Ley 9a. de 1989, el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizable, así al momento de avaluar se encuentre en venta.

Artículo 29°.- Avalúos en las zonas rurales. Los métodos enunciados anteriormente también se aplican en la zona rural para no 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 indicativa artificial y disponibilidad efectiva de aguas, 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 refiere 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 de cultivos. Cuando se trate de bosques se debe solicitar a la entidad competente que suministre un inventario forestal, para una correcta valoración.

Artículo 30°.- Avalúos de las especies construidas a nivel general de los inmuebles, en los avalúos de bienes en las zonas rurales deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

En la zona rural debe delimitarse por medio de cinta en kilómetros desde la cabecera municipal hasta el sitio de cosecha del bien, adicionando los cultivos la cual, se hace al recorrido. En los casos en que se requiera más de un medio de transporte, deberán relacionarse las distancias en cada uno de ellos.

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

En cuanto al agua debe tenerse en cuenta los requerimientos mínimos del cultivo y las características de las adecuaciones que se hayan producido al terreno, tales como causas de riego y drenaje y la disponibilidad efectiva de aguas. Adicionalmente, deben estudiarse las condiciones de enfrentamiento o inundación a que estén sujetos los bienes.

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

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

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

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

Artículo 32°.- Para los cultivos se deberá investigar en el mercado o registro de transacciones, especialmente los aspectos propios de ellos, tales como: la productividad, el ciclo vegetativo, las variedades y densidades óptimas de siembra. Ejemplo deberá contener con una estimación del área efectivamente sembrada.

Artículo 33°.- Para el avalúo de la maquinaria se debe tener en cuenta la marca, la capacidad, la edad, el estado de conservación, y debe determinar 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 cultivo existe una gran cantidad de maquinaria que por razón de haber superado la vida técnica o por obsolescencia funcional, no deberán avaluarse, pero que tiene un valor de uso y en consecuencia tiene un precio. En de caso no puede estimarse por monto de valor de salvamento.

Capítulo VI. De la Confiabilidad de los Avalúos.

Artículo 34°.- Revisión de los avalúos. La revisión de los avalúos son rutina directamente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, estará a cargo de una de la Dirección Avalúos o quien haga sus veces y del perito que actúo directamente en la realización del avalúo.

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

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

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

En el segundo caso, señalará los errores cometidos y, si hay lugar a ello, dispondrá la corrección para la aprobación y resuelve sobre el método.

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

Capítulo VII. De las Fórmulas Estadísticas.

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

1. Media Aritmética: (X)

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

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

En donde:

X = media aritmética

Σ = signo que indica suma

N = número de casos evaluados

X_i = valores obtenidos en la encuesta

2 Desviación estándar: (S)

Se obtiene como la raíz cuadrada de la suma de los diferentes de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos evaluados. Si Fuera definida la formula por la siguiente expresión.

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

En donde:

X = media aritmética

AUTOPISTAS URABÁ

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

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

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente energizará 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 la correspondencia. Si la información de los títulos registrados coincide en un todo con la de sus bases de datos, procederá a expedir la certificación de cabida y/o linderos.

Si la información de cabida no coincide con la de los títulos registrados, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente convocará a los titulares de derechos de dominio y demás interesados, directamente o a través de un medio de comunicación masivo, para buscar un acuerdo sujeto a una propuesta que sobre cabida y/o linderos el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o quien haga sus veces tenga. Si se logra un acuerdo, se registrará verificación de cabida y/o linderos, en caso contrario, se agotarán las actuaciones judiciales a que haya lugar por parte de los titulares de derecho de dominio.

El término para tramitar y expedir la certificación de cabida y/o linderos es de doce (12) meses improrrogables contados a partir de la recepción de la solicitud, cuando la información de los títulos registrados coincida plenamente con la de catastro. Si no coincide y es necesario convocar a los titulares de dominio y demás interesados, el término para agotar el término será de cuatro (04) meses, que se contabilizarán desde la recepción de la solicitud.

Una vez se expida la certificación de cabida y/o linderos, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente dará traslado a la entidad u organismo energizante 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 de rigor. La anotación en el registro deberá ocurrir dentro de los 10 días calendario a partir del recibo de la certificación.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) establecerá el procedimiento para desarrollar el trámite de cabida y/o linderos aquí señalado, en un término no mayor a seis (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 cabida y linderos o su rechazo en el registro es causal de sanción disciplinaria, que se puede imponer de oficio o por queja del interesado, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda corresponder al funcionario.

ARTÍCULO 27. PERMISO DE INTERVENCIÓN VOLUNTARIA. <Artículo modificado por el artículo 11 de la Ley 1682 de 2013. El nuevo texto es el siguiente:> Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula el propietario regular o los herederos determinados del bien, podrá pactarse un permiso de intervención voluntaria de inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será revocable una vez se pacte.

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

La anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no cuentan discusión o documento 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 1. En el proceso administrativo, en caso de no haberse pactado el permiso de intervención voluntaria de inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que la dispone, la entidad interesada 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.

ARTÍCULO 28. ENTREGA ANTICIPADA POR ORDEN JUDICIAL. <Artículo modificado por el artículo 3 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles destinados 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 en modifique o sustituya.

Si los bienes hubieren sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o demanda registrada, para efectos de ordenar la entrega se tramitará, no obstante estas limitaciones. En toda 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, se tramitan con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, mediante regla a parte de la compensación de sola ley y aplicación para los procesos en curso, de conformidad con las previsiones que se disponen en la presente ley.

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

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

En el caso que el dominio sobre el bien inmueble no se entregue como resultado del proceso o en el proceso de clarificación se establezca un titular 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 artículo, no procederá la prejudicialidad para los procesos de expropiación, servidumbre o adquisición de predios para obras de infraestructura de transporte.

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

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

ARTÍCULO 32. CESIÓN VOLUNTARIA A TÍTULO GRATUITO DE FRANJAS DE TERRENO. <Título del artículo corregido por el artículo 1 del Decreto 2640 de 2013> Los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura podrán ceder de manera voluntaria y a título gratuito en favor de la entidad adquirente los inmuebles de su propiedad o los que simplemente tenga que mediar cierta formal de compra. La cesión a que se refiere este artículo no generará gastos de notariado y registro.

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

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

Para este efecto, se otra entidad una vez perfeccionado el proceso de adquisición predial a favor del Estado, procederá a remitir el expediente catastral a quien haga sus veces y a la autoridad catastral, el informe del valor pagado por metro cuadrado, facultad a la Gerencia del inmueble adquirido.

La entidad territorial podrá decidir si se avalúa catastral debe ser actualizado, y el levantamiento correspondiente.

ARTÍCULO 35. PREDIOS ADQUIRIDOS PARA COMPENSACIÓN AMBIENTAL. Los predios que las Entidades Estatales deban adquirir en cumplimiento de obligaciones ambientales establecidas en la Cuenta a Financiar para compensación, deberán ser cedidos a título gratuito, para ser incorporados con fines de uso público en el respectivo plan, esquema o plan básico de ordenamiento territorial de la jurisdicción donde se ubiquen, 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 asumida 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 2640 de 2013> Los predios de propiedad de entidades públicas que se requieran para el desarrollo de proyectos de infraestructura deberán ser cedidos a la entidad responsable del proyecto, a título oneroso o como aporte de la respectiva entidad propietaria al proyecto de infraestructura de transporte.

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

El avalúo que definan entidades superiores establecerá tanto cedente adquirente para las partes.

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

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

ARTÍCULO 37. <Artículo modificado por el artículo 5 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los criterios establecidos en la ley y las normas previstas mediante 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 rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

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

PARÁGRAFO CONDICIONAMIENTO. adquirir En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del precio será consignado 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 por el proyecto que corresponda.

Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del avalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área de influencia para que proceda a expedir los valores de avalúo catastral en zonas o sectores de acuerdo a nuevos estudios.

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 la Nación a través de los jefes de las entidades de derecho público y los entidades territoriales, o 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 las servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los departamentos, cuando se afecten predios que se encuentren ubicados en más de uno de ellos. Asimismo, el Gobernador del departamento impondrá servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los municipios cuando se afecten predios que se encuentren ubicados en más de un municipio.

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

Para efectos de lo señalado en este artículo, se deberá agotar una etapa de negociación directa en un plazo máximo de treinta (30) días calendario. En caso de no llegarse acuerdo se procederá a la imposición de servidumbre por vía administrativa. El Gobierno Nacional establecerá la reglamentación correspondiente con el fin de definir los términos en que se deberán surtir estas etapas.

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

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

Decreto 737 de 18 de abril de 2014 Por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública a bienes inmuebles de que trata el artículo 21 de la ley 1682 del 22 de noviembre de 2013.

Artículo 1º. Objeto. El presente Decreto fija las condiciones y requisitos para la aplicación del saneamiento automático de bienes inmuebles que por motivos de utilidad pública o interés social, sean necesarios para proyectos de infraestructura de transporte con a un ambiente seguro.

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

Artículo 3º. Concepto y Procedencia. La adquisición de inmuebles para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte por los motivos de utilidad pública o interés social establecidos en las leyes, genera en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad a su adquisición, sin perjuicio de las acciones administrativas que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares 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 decretarse cuando la entidad pública adquirente, durante el proceso de adquisición predial o al término del mismo, no haya podido consolidar el derecho real de dominio a su favor por existir desconocimiento que la haya impedido hacerlo, como por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor, la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impiden el uso, goce y disposición pleno del predio para los proyectos de infraestructura de transporte.

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

Artículo 4º Oportunidad. Con el propósito de asegurar la oportunidad, la entidad pública que pretende adelantar el saneamiento automático deberá ante la Oficina de Registro Público competente para que inscriba en el sistema de CITAS del folio de matrícula inmobiliaria de predio, la intención del Estado de adelantar el saneamiento en relación con este, dicho saneamiento.

Adicionalmente, la entidad pública adquirente de manera directa a quienes posean derechos reales o personales inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria y ordenará la publicación de 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 oportuno.

Artículo 5º. Estudio Previo para el Saneamiento Automático. Para el saneamiento automático la entidad interesada debe efectuar un estudio del predio. Para tal efecto, además de dar cumplimiento a lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 2º de la Ley 1682 de 2013, considerará, entre otros, algunos de los siguientes documentos:

1. Un estudio de título del predio por ramas, 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. 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 carecen de título traslativo de dominio y de identidad registral, se declarará mediante acto administrativo motivado en el que se sustenten las razones de utilidad pública o interés social que fundamentan la decisión. Dicho acto será título suficiente para la apertura de folio de matrícula inmobiliaria por la Oficina de Registro competente y servirá como prueba de derecho real de dominio a favor del Estado.

Parágrafo. Para el caso de los bienes baldíos a cargo del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER) la entidad pública que tenga a su cargo el proyecto de infraestructura de transporte debe solicitar su adjudicación a título gratuito 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 caso administrativo o en la escritura pública en que se invoque el saneamiento automático se dispondrá, cuando sea conveniente, la cancelación o la liberación parcial de las limitaciones, las afectaciones, los gravámenes o las medidas cautelares que aparezcan inscritas en el folio de matrícula del predio.

Parágrafo. Teniendo en cuenta que de acuerdo con el artículo 5º del presente Decreto, el saneamiento automático constituye un complemento del trámite sucesivo, el Registrador, cuando la requiera, no autorizará la segregación de una de mayor extensión, disponiendo la apertura de un nuevo folio de matrícula, en aquellos casos en que existan limitaciones o medidas cautelares, los mismos, afectaciones y gravámenes y deberá consignar de la respectiva liberación en el folio matriz.

Artículo 8º. Actualización Catastral. La autoridad catastral deberá actualizar la información catastral en sus bases de datos e inscribir la nueva ficha predial en el predio objeto de saneamiento 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.

Servicios Postales Nacionales CAÑASGORDAS 26 MAY 2020 NORDOCCIDENTE

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 copia simple 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 libros registrados con la que fuere incorporada en sus bases de datos, disponiendo y practicando una inspección técnica para determinar su conformidad. Si la información de los libros registrados coincide en un 100% con la de sus bases de datos, procederá a expedir la certificación de cabida y linderos.

Si la información de catastro no coincide con la de los libros 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 buscar un acuerdo sobre la área que se pueda incluir en la certificación de cabida y linderos, en caso contrario, se agotará las medidas de publicidad a que haya lugar por parte de los titulares de derecho de dominio.

El término para tramitar y expedir la certificación de cabida y linderos es de diez (2) meses improrrogables contados a partir de la recepción de la solicitud, cuando la información de los títulos registrados coincida plenamente con la de catastro, de no coincidir y se necesite convocar a los titulares de dominio y demás interesados, el término para agotar la fase de conciliación (4) meses, que se contabilizarán desde la recepción de la solicitud.

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

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) reglamentará el procedimiento para documentar el trámite de cabida y linderos especiales, 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 valor establecido en el presente término de actualización de cabida y linderos o de inscripción en el registro en virtud de acción declarativa, 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 11 de la Ley 1682 de 2013> El nuevo texto es el siguiente: «Mediante documento suscrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en la falta de inscrito o el poseedor regular o los herederos determinados del titular, podrá pactarse un permiso de intervención voluntaria del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será otorgado una vez se pacte.

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

La entrega, disposición de los derechos de tenencia sobre el inmueble los cuales no sufrirán alteración o deterioro alguno con el permiso 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 1. En el proceso administrativo, en caso de no haberse pactado el permiso de intervención voluntaria del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los cuince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que lo dispone, la entidad interesada 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 de personeros municipales en los debidos garantizar la protección de los Derechos Humanos, dentro de un término perentorio de cinco (5) días, de la diligencia, se levantará un acta y en esta incorporarán opiniones objetas.

ARTÍCULO 28. ENTREGA ANTICIPADA POR ORDEN JUDICIAL. <Artículo modificado por el artículo 3 de la Ley 1742 de 2014> El nuevo texto es el siguiente: «La entidad deberá ordenar la entrega de los bienes inmuebles demandados en virtud de un proceso de expropiación, en un término perentorio e improrrogable de diez (10) días hábiles, contados a partir de la ejecutoria 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 fueren sido objeto de embargo, gravámenes hipotecarios o demandas registradas, para efectos de ordenar la entrega anticipada, no serán aplicables estas limitaciones. En estos casos, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial.

Los numerales 4 y 11 del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, deberán ser de aplicabilidad en el juicio y aplicarse para los procesos en curso, de conformidad con las previsiones que se disponen en la presente ley.

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

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

En el caso que el dominio sobre el bien inmueble no se entrega como resultado del proceso o en el proceso de clarificación se establezca un título privado, el valor del depósito se entregará al propietario del inmueble.

ARTÍCULO 30. Pago o valor del inmueble objeto de expropiación de conformidad con el avalúo, no procederá la prejudicialidad para los procesos de expropiación, constructivos o adquisición de predios para obras de infraestructura de transporte.

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

Contra el acto administrativo que decreta la expropiación sólo 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 3049 de 2013> Los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura podrán ceder de manera voluntaria y a título gratuito en favor del área adquirente los inmuebles de su propiedad sin que previamente haya que tratar oferta formal de compra. La cesión a que se refiere este artículo no generará gastos de notariado y registro.

ARTÍCULO 33. ADQUISICIÓN DE ÁREAS REMANENTES NO GRAVABLES LIBRE. 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 no necesarias para dicha ejecución, en aquellos casos en que no constituyan que tales áreas no son desarrollables para ningún tipo de actividad por no cumplir con los parámetros legales, requisitos o planes de uso de ordenamiento territorial o por tratarse de zonas críticas o de riesgo ambiental o social.

ARTÍCULO 34. AVALÚOS COMERCIALES. Cuando el avalúo comercial de los inmuebles requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura de transporte supere en un 10% el valor del avalúo catastral, el avalúo comercial deberá ser validado como criterio para el cálculo el avalúo catastral de los inmuebles que hayan desarrollado como consecuencia del proceso de enajenación voluntaria o expropiación judicial o administrativa.

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

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

ARTÍCULO 35. PREDIOS ADQUIRIDOS PARA COMPENSACIÓN AMBIENTAL. Los predios que los Proyectos Estatales deban adquirir en cumplimiento de obligaciones ambientales establecidas en la Licencia Ambiental para compensación, deberán ser cedidos a título gratuito, para ser reconocidos como bien de uso público en el respectivo plan, siguiendo el 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 los bienes deberá ser recibida por las autoridades municipales o las autoridades ambientales competentes, de acuerdo con sus competencias y la destinación de los mismos.

ARTÍCULO 36. CESIÓN DE INMUEBLES ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS. <Título del artículo corregido por el artículo 2 del Decreto 3049 de 2013> Los predios de propiedad de entidades públicas que se requieran para el desarrollo de proyectos de infraestructura deberán ser cedidos a la entidad responsable del proyecto, a título 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 propietaria 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 asociaciones gremiales similares.

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

La cesión realizada a efectos de ley tiene como fines de uso público.

En este caso, la entrega anticipada del inmueble deberá realizarse una vez la 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), los avalúos descontratados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

En caso excepcional se determinará tomando en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que corresponda al daño emergente y lucro cesante.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según las condiciones 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.

<u>Inciso CONDICIÓN SUSPENSIVA</u> «Inciso 2o. En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del precio será reconocido de forma parcial teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la vía de expropiación judicial o administrativa.

El saldo faltante 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 procesos 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 la autoridad catastral correspondiente el área de influencia para que proceda a suspender los trámites de autoavalúo catastral en cuanto a la obtención de nuevos avalúos.

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

ARTÍCULO 38. Durante la etapa de enajenación voluntaria los concesionarios de infraestructura de transporte, por el fin de facilitar cumplimiento de deberes a través de las jefes de las entidades de dicha índole y las entidades territoriales, a través de los Intermediarios y Notarías, según la infraestructura a su cargo, tienen facultades para disponer convenientemente, mediante acto administrativo.

El Ministerio de Transporte impondrá tales convenientemente en los proyectos de infraestructura de transporte a conjuntos departamentales, cuando se afectan predios que se encuentren ubicados dentro de uno de ellos. Asimismo, el Gobernador del departamento impondrá convenientemente 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, este podrá imponer convenientemente en cada el Territorio Nacional.

Para efectos de la potestad en este artículo, se deberá agotar una etapa de negociación directa en un plazo máximo de tres (3) días calendario. En caso de no llegarse a acuerdo se procederá a la expedición de convenientemente por vía administrativa. El Gobierno Nacional expedirá la reglamentación correspondiente con el fin de cobrar los términos en que se deberán cumplir estas etapas.

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

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

Decreto 710 de 19 de abril de 2014 Por el cual se reglamenta el convenientemente administrativo por motivos de utilidad pública o interés social de que trata el artículo 31 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 convenientemente automático de bienes inmuebles que por motivos de utilidad pública e interés social, sean necesarios para proyectos de infraestructura de transporte con o sin antecedente regular.

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

Artículo 3º. Concepto y Procedencia. La adquisición de inmuebles para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte por los motivos de utilidad pública o interés social consagrados en las leyes procede en favor de la entidad pública del convenientemente automático de manera más rápida a su finalización y eficiente, incluso los que tengan comprometidos el proceso de adquisición, independiente de los mecanismos indemnizatorios que por motivos reales procedan dependiendo de cada caso. Además incluirá en el respectivo lote de matrícula inmobiliaria, informará a la entidad pública adquirente.

En su sentido, de conformidad con los artículos 31 y 33 de la Ley 1682 de 2013, el convenientemente automático podrá convenirse cuando la entidad pública adquirente, durante el proceso de adquisición predial o al término del informe, no transcurrido consolidar el derecho real de dominio a su favor por existir circunstancias que la hayan impedido hacerlo, como por ejemplo, la transferencia respectiva del dominio por el vendedor, la existencia de limitaciones, gravámenes, embargos o medidas cautelares que impiden el uso, goce y disposición pleno del predio para los proyectos de infraestructura de transporte.

Sin perjuicio de la historia jurídica del bien, el convenientemente automático convalidará en cumplimiento del hecho sucesivo cuando se adquiera la totalidad o parte del predio.

Artículo 4º Oportunidad. Con el propósito de asegurar la oportunidad, la entidad pública que pretende adelantar el convenientemente automático deberá ante la Oficina de Registro Pública competente para que inscriba en la anotación 09 OFICIO, del folio de matrícula inmobiliaria del predio, la intención del Estado de adelantar un adquisición sobre él, dicha convenientemente.

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

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

Artículo 5º. Avalúo Previo para el Convenientemente Automático. Para el convenientemente automático la entidad interesada debe efectuar un avalúo del predio. Para tal efecto, además de dar cumplimiento a lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 31 de la Ley 1682 de 2013, considerará, entre otros, aquellos de los siguientes documentos:

1. Un estudio de títulos del predio por sanear, que detalle tanto las existencias de limitaciones, gravámenes, ejecuciones, medidas cautelares o cualquier otra circunstancia que afecte o impida el perfeccionamiento del derecho de propiedad.
2. Certificado de libertad y tradición actualizado.
3. Avalúo practicado con fundamento en la normatividad vigente para la adquisición de inmuebles requeridos para desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte.
4. Levantamiento topográfico.

Artículo 6º. Destino del valor de Convenientemente por Motivos de la Ley. El convenientemente automático respecto de inmuebles utilizados como vías por la entidad pública en proyectos de infraestructura de transporte, que carezcan de título traslaticio de dominio y de identidad registral, se destinará mediante acto administrativo motivado en el que se expresarán las razones de utilidad pública e interés social que fundamentan la declaratoria. Dicho acto será título suficiente para la apertura de folio de matrícula inmobiliaria por la Oficina de Registro competente y servirá como prueba del derecho real de dominio a favor del Estado.

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

Artículo 7º. Acto de Convenientemente Bienes con Identidad Registral. En el acto administrativo en el cual se motiva el convenientemente automático en disponer, cuando sea correspondiente, la cancelación de la inscripción parcial de las limitaciones, las medidas cautelares, gravámenes o las medidas cautelares que aparezcan inscritas en el folio de matrícula del predio.

Parágrafo. Teniendo en cuenta que de acuerdo con el artículo 2º del presente Decreto, el convenientemente automático corresponde al mecanismo del tipo excepcional, el Registrador, cuando se necesite realizar cambio de zona registrada en alta de mayor extensión, dispondrá la apertura de un nuevo folio de matrícula con anotaciones relativas a mencionado cambio más, limitaciones, embargos y gravámenes y deberá considerar la respectiva liberación en el folio matriz.

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

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

AUTOPISTAS URABÁ

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

Si los bienes fueren inmuebles de entrega, arrendamiento o inexpropiables, el precio se remitirá a la autoridad que decretó tales medidas, y si estuvieren sujetos a condición resolutoria, el precio se entregará al interesado a título de arrendamiento, que subsistirá hasta el día en que la condición resulte fallida, siempre que garantice su devolución en caso de que aquella se cumpla.

13. Cuando se hubiere efectuado entrega anticipada del bien y el superior revocare la sentencia que decretó la expropiación, ordenará que el inferior, a la República, pongan de nuevo a disposición del propietario inmueble del demandante o pague los perjuicios causados, incluido el valor de los otros necesarios para restituir las cosas al estado que tenían en el momento de la entrega.

Los perjuicios se liquidarán en la forma indicada en el artículo 283 y se pagarán con la suma consignada. Concluido el trámite de la liquidación se entregará al demandante el saldo que quedare en su favor.

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

Parágrafo. Para efectos de calcular el valor de la indemnización por lucro cesante, cuando se trate de inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una interrupción que sobrepase 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 dejaron de percibir mientras 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 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. Modificada por la Ley 1882 de 2018, "por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la contratación pública en Colombia, la ley de infraestructura y se dictan otras disposiciones", publicada en el Diario Oficial No. 50.477 de 15 de enero de 2018

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

ARTÍCULO 20. <Artículo modificado por el artículo 2 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable efectuará 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, independiente los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas establecidas previstas en la presente ley.

PARÁGRAFO 1o. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para ejecutar proyectos se adelantará conforme a lo señalado en las reglas establecidas de la Ley 9ª de 1989 o aquellas que la modifiquen, modifiquen o sustituyan de manera expresa.

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

ARTÍCULO 21. SANEAMIENTO POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA. <Parágrafo adicionado PARÁGRAFO 1. La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en la ley, quedará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su tributo y tradición, incluso los que surjan con posterioridad a procesos de adquisición, incluyendo las acciones interdictales que por ocupación ilegal puedan darse sobre los bienes inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, **diferentes a la calidad pública adquirida.**

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

PARÁGRAFO 1o. El saneamiento automático será invocado por la entidad adquirente en el trámite de traslado 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 el inmueble a adquirir se encuentre inscrito en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente creado por la Ley 1448 de 2011, a cargo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, si existe en curso proceso judicial de restitución, así como si existen medidas de protección inscritas por la vía individual o colectiva a favor del propietario que no hayan sido levantadas, en virtud de la protección al efecto por la Ley 387 de 1997 y el Decreto número 2007 de 2001. En estos casos se entenderá que los propietarios carecen de la capacidad para enajenarlos voluntariamente.

En los casos en que sólo se encuentren constituidas 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 dicho proceso el valor de indemnizaciones en depósito judicial, para que una vez se inicie el proceso de restitución esta pueda el correspondiente decidirse a dosmas del juez de restitución.

La inclusión del predio en los proyectos antes señalados por el Gobierno Nacional se entenderá en los términos del artículo 73 de la Ley 1448 de 2011 como una imposibilidad jurídica para restituirle que impondrá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas compensar a las víctimas con un predio de iguales 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 sin cargo al proyecto, en virtud del proceso de expropiación.

En caso de que exista un trámite al proceso de restitución, se incluirá el proceso de expropiación, pero se expresarán los recursos del proceso de restitución para determinar a quien se consigna el valor del predio. En caso de que proceda la restitución, el valor consignado se transferirá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas para que compensar las víctimas cuyo bien es jurídicamente imposible de restituir, en los términos previstos en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 y sus normas reglamentarias.

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

Si el objeto de la expropiación fuere la adquisición parcial de un inmueble determinado, sujeto a los usos 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, procederá la restitución, siempre que se cumplan elementos y requisitos exigidos en la Ley 1448 de 2011.

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

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

PARÁGRAFO 3o. En todo caso ningún saneamiento automático implicará el levantamiento de servidumbres de utilidad pública reales o redes y postes, ni el desconocimiento de los derechos inscritos que hayan adquirido previamente adquirido para el adelantamiento de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y actividades complementarias, Tecnologías de la Información y las Comunicaciones y la industria del Petróleo.

ARTÍCULO 22. LIMITACIONES, AFECTACIONES, GRAVÁMENES AL DOMINIO, MEDIDAS CAUTELARES, IMPUESTOS, DERECHOS PUBLICOS Y CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. <Artículo modificado por el artículo 3 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> En el proceso de adquisición de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula o el respectivo poseedor regular inscrito y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del proyecto, podrá descontar la suma total correspondiente que se adeude por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de surtir procesos ejecutivos o ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, con el objeto de que el inicio de la adquisición, o verificar que la adquisición desconocerá el titular. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

La entidad estatal adquirente expedirá un oficio con destino al Registrador de Instrumentos Públicos respectivo o a la autoridad competente, en el cual se solicite levantar la limitación, la afectación, gravamen o medida cautelar, evidenciando el pago y paz y salvo correspondiente, cuando a ello haya lugar. El Registrador cancelará dentro de 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 número correspondiente para que sea en la escritura pública respectiva del inmueble.

Las medidas cautelares al dominio sujeto inscripción se encuentre cancelada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1682 de 2013, se podrá cancelar con la solicitud que realice la entidad estatal al Registrador de Instrumentos Públicos.

Cuando se trate de servidumbres de utilidad pública y las redes y postes del acueducto pueden mantenerse, se conservará el registro de gravamen en el folio del inmueble.

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

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

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

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

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

PARÁGRAFO. El valor de los avalúos realizados en exceso de más conducta sancionable disciplinariamente, en perjuicio de las demás responsabilidades en que pueda incurrir el avaluador.

PARÁGRAFO 2o. <Parágrafo adicionado por el artículo 15 de la Ley 1682 de 2013. El nuevo texto es el siguiente:> En las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que adopte el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), en cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, no procederá indemnización, compensación o reconocimiento alguno por daños morales o mejoras, derechos, prerrogativas, autorizaciones que hayan sido levantadas, medidas o concesiones en los tipos o bienes reservados en cualquiera del artículo 58 de la Ley 1228 de 2008.

ARTÍCULO 24. REVISIÓN E IMPUGNACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES. Para la adquisición o expropiación de bienes requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte, la entidad solicitante, a quien haga sus veces, del avalúo comercial, podrá pedir la revisión e impugnarlo dentro de los 20 días siguientes a la fecha de su entrega. La impugnación puede proponerse únicamente a los aspectos de la revisión.

Se entiende por revisión la solicitud por la cual la entidad solicitante o quien haga sus veces, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien realizó el avalúo comercial, para que reconsidere la valoración y/o pruebas presentadas, o le sea corregido, aclarado o adicionado.

Corresponde a quien realizó el avalúo comercial pronunciarse sobre la revisión solicitada dentro de los diez (10) días siguientes a su presentación. Una vez decidida la revisión y si hay lugar a interponer la impugnación, quien haya decidido la revisión entrega el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) dentro de los tres (3) días siguientes a la de la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión.

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

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

PARÁGRAFO 1o. Cualquier conducta incompatible con lo previsto en este artículo, su aplicación para la revisión e impugnación dispuestas en el Código de Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo o demás normas que lo modifiquen, deroguen o sustituyan.

PARÁGRAFO 2o. <Parágrafo modificado por el artículo 2 de la Ley 1682 de 2013. El nuevo texto es el siguiente:> El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la unidad 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 elección de las impugnaciones a que se refiere el presente artículo, de acuerdo con las tarifas fijadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

PARÁGRAFO 4o. El retardo injustificado en la resolución de la revisión e impugnación de los avalúos, da causal de falta 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 16 de la Ley 1682 de 2013. El nuevo texto es el siguiente:> La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probable de entrar a suceder al propietario fallecido en todos sus relaciones jurídicas por causa de su muerte de conformidad con las leyes vigentes.

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

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivos de utilidad pública.
2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
3. Identificación predial del inmueble.
4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 27 de la presente ley.
5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar, como sea: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.

Se deberán expresar 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 dentro un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

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

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

a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.
b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no actúan.
c) No suscriben la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

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

Notificada la oferta de compra de los inmuebles adquiridos que no sea la de carácter de utilidad pública o de interés social, a nuevo oferta oferta en el respectivo Certificado de Libertad Tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

PARÁGRAFO. La entidad a la oferta procederá a expedir directamente la resolución de expropiación así necesidad de expedir oferta de compra en los siguientes eventos:

1. Cuando se verifique que el titular inscrito del derecho real de dominio falleció y no se conoce herederos.
2. En el evento en el que figure 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 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 o Ficha del inmueble. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

Surtido el trámite de apoderamiento de una gobernanza, la Entidad adquirente deberá acudir al procedimiento de expropiación judicial establecido en el artículo 399 del Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya, para lo cual aplicará el saneamiento automático y el valor que amparó la expropiación se dejará a cargo del juzgado de conocimiento.

PARÁGRAFO. La entidad tiene un plazo de treinta (30) días siguientes a la aceptación de compraventa de los bienes objeto de la oferta de compra, para realizar el pago correspondiente, vencido el plazo sin haberlo realizado el mismo, los titulares de derechos reales podrán acudir al proceso ejecutivo y se causarán intereses de mora.

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

[*] Apartes declarados inexequibles por la Corte Constitucional mediante sentencia C-750-03

Servicios Postales 4-72 S.A.
CAÑASGORDAS
26 MAY 2020
05/004
NOROCCIDENTE
EXPEDIENTE SPD

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 ... 6
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 ... 8
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 otras y Permisos Mineros y Servidumbres. Capítulo I. 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.

[illegible]

Inc. 2°, 3° y 4° Derogados ley 388/97 Art.138
Sustituido ley 388/97 Art.138
Inc. 2° y 7° Derogados ley 388/97 Art.138
Modificado ley 388/97 Art.138
Modificado ley 388/97 Art.138
Inc. 3° y 4° Derogados ley 388/97 Art.138

Inc. 2° Derogado ley 388/97 Art.138
Modificado ley 388/97 Art.138
Modificado ley 388/97 Art.138

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

31	20,79	22,00	24,75	29,03	36,78	49,42	63,40	80,88	100,00
32	20,92	23,04	25,05	29,86	37,45	49,58	63,83	81,06	100,00
33	21,48	24,50	25,38	30,58	38,15	49,95	64,33	81,37	100,00
34	23,34	23,24	27,23	31,36	38,88	50,10	64,81	81,98	100,00
35	23,22	26,24	28,08	32,18	39,37	50,71	65,63	81,78	100,00
36	27,10	27,12	28,94	33,00	40,30	51,34	65,45	81,88	100,00
37	28,00	28,02	29,81	33,80	41,23	51,88	65,87	82,11	100,00
38	28,90	28,92	30,78	34,88	41,91	52,51	66,39	82,31	100,00
39	29,82	29,84	31,68	35,80	42,53	53,13	66,79	82,65	100,00
40	30,74	30,76	32,49	36,35	43,38	53,74	67,17	82,84	100,00
41	31,66	31,70	33,48	37,21	44,03	54,38	67,59	83,08	100,00
42	32,52	32,64	34,32	38,09	44,83	54,99	68,06	83,29	100,00
43	33,58	33,60	35,25	38,95	45,63	55,63	68,51	83,52	100,00
44	34,54	34,58	36,19	39,64	46,38	56,23	68,97	83,77	100,00
45	35,52	35,54	37,14	40,74	47,19	56,95	69,45	84,31	100,00
46	36,52	36,52	38,10	41,54	48,08	57,68	69,90	84,95	100,00
47	37,50	37,52	39,07	42,52	48,91	58,35	70,37	85,50	100,00
48	38,50	38,52	40,05	43,45	49,83	59,02	70,85	86,15	100,00
49	39,52	39,53	41,04	44,44	50,48	59,60	71,50	86,90	100,00
50	40,54	40,56	42,04	45,35	51,38	60,28	71,82	87,25	100,00
51	41,56	41,56	43,06	46,30	52,48	60,97	72,31	87,51	100,00
52	42,62	42,64	44,07	47,30	53,91	61,67	72,80	88,77	100,00
53	43,68	43,68	45,10	48,34	54,87	62,39	73,30	89,30	100,00
54	44,74	44,76	46,14	49,32	55,79	63,09	73,81	90,20	100,00
55	45,82	45,82	47,19	50,30	56,82	63,81	74,30	90,88	100,00
56	46,90	46,92	48,25	51,32	58,31	64,53	74,80	90,80	100,00
57	48,00	48,01	49,30	52,33	57,41	65,28	75,35	91,10	100,00

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

61	48,19	49,12	50,38	53,22	58,22	66,00	75,67	91,38	100,00
62	50,23	50,23	51,47	54,26	59,23	66,76	76,40	91,66	100,00
63	51,24	51,24	52,57	55,29	60,19	67,50	76,94	91,94	100,00
64	52,48	52,49	53,58	56,30	61,00	68,30	77,40	92,32	100,00
65	53,52	53,51	54,90	57,38	62,02	69,02	78,02	92,59	100,00
66	54,78	54,79	55,93	58,44	62,96	69,79	78,57	92,79	100,00
67	55,84	55,85	57,08	59,51	63,97	70,57	79,12	93,08	100,00
68	57,12	57,12	58,29	60,58	64,98	71,30	79,52	93,37	100,00
69	58,30	58,31	59,36	61,58	65,95	72,15	80,24	93,69	100,00
70	59,50	59,57	60,52	62,14	66,93	72,95	80,93	93,90	100,00
71	60,70	60,71	61,79	63,86	67,92	73,75	81,37	94,26	100,00
72	61,97	61,95	62,95	65,00	68,81	74,58	81,95	94,50	100,00
73	63,14	63,15	64,09	66,10	69,81	75,38	82,53	94,80	100,00
74	64,38	64,38	65,20	67,27	70,83	76,23	83,12	95,17	100,00
75	65,63	65,63	66,49	68,11	71,82	77,04	83,71	95,67	100,00
76	66,88	66,83	67,71	69,87	72,87	77,88	84,30	96,76	100,00
77	68,14	68,18	68,90	70,73	73,91	78,72	84,90	96,99	100,00
78	69,47	69,43	70,19	71,86	74,95	79,57	85,50	97,43	100,00
79	70,78	70,71	71,44	73,08	76,01	80,43	86,11	97,74	100,00
80	72,09	72,09	72,71	74,28	77,07	81,30	86,73	98,00	100,00
81	73,38	73,31	73,98	75,48	78,14	82,17	87,35	98,38	100,00
82	74,62	74,62	75,26	76,67	79,21	83,06	87,97	98,79	100,00
83	75,94	75,93	76,58	77,84	80,30	83,93	88,60	99,00	100,00
84	77,48	77,29	77,85	79,12	81,38	84,82	89,23	99,28	100,00
85	78,62	78,63	79,18	80,28	82,48	85,72	89,87	99,79	100,00
86	79,98	79,98	80,48	81,83	83,60	86,63	90,51	99,84	100,00
87	81,34	81,38	81,82	82,98	84,72	87,54	91,18	99,98	100,00
88	82,72	82,78	83,18	84,12	85,89	88,44	91,81	99,73	100,00
89	84,18	84,11	84,51	85,39	86,91	89,38	92,47	100,00	100,00
90	85,53	85,53	85,87	86,67	88,17	90,31	93,15	100,00	100,00

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

91	86,89	86,89	87,23	87,38	89,37	91,25	93,79	98,73	100,00
92	88,30	88,29	88,61	89,26	90,46	92,20	94,40	97,18	100,00
93	89,74	89,74	90,00	90,57	91,57	93,15	95,14	97,45	100,00
94	91,18	91,18	91,49	91,88	92,77	94,11	95,82	97,91	100,00
95	92,52	92,52	92,81	93,22	93,94	94,97	96,50	98,17	100,00
96	94,28	94,08	94,33	94,58	95,15	95,84	97,19	98,52	100,00
97	95,54	95,54	95,66	95,91	95,55	97,58	97,84	98,88	100,00
98	97,02	97,05	97,19	97,28	97,86	98,01	98,50	99,28	100,00
99	98,58	98,58	98,84	99,02	99,78	99,02	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

S.L. Depreciación Lineal

Servicios Postales Nacionales S.A. 472
CAÑASGORDAS
26 MAY 2020
05/000
NOROCCIDENTE
EXPR

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

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

1. Las lonjas o lonja de propiedad raíz con domicilio en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados el o los inmuebles objeto de avalúo, la cual designará para el efecto uno de los peritos privados o avaluadores que se encuentren registrados y autorizados por ella.
2. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces, quien podrá hacer avalúos de los inmuebles que se encuentren ubicados en el territorio de su jurisdicción.

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

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

1. Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.
2. Copia de la cédula catastral, siempre que exista.
3. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
4. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble motivo de avalúo, según el caso.
5. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio o parcelación cuando fuere del caso.
6. Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo. Se entiende por reglamentación urbanística vigente aquella expedida por autoridad competente y debidamente publicada en la gaceta que para el efecto tenga la administración municipal o distrital.
7. Para el caso del avalúo previsto en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, deberá informarse el lapso de tiempo durante el cual se impedirá la utilización total o parcial del inmueble como consecuencia de la afectación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B. Para las construcciones:
1. El área de construcciones existentes autorizadas legalmente.
2. Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados.
3. Las obras adicionales o complementarias existentes.
4. La edad de los materiales.
5. El estado de conservación física.
6. La vida útil económica y técnica remanente.
7. La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido.
8. Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.

C. Para los cultivos:
1. La variedad.
2. La densidad del cultivo.
3. La vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo.
4. El estado fitosanitario.
5. La productividad del cultivo, teniendo en cuenta las condiciones climáticas donde se encuentre localizado.

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

Artículo 24. Para calcular el daño emergente en la determinación del valor del inmueble objeto de expropiación, según el numeral 6 del artículo 62 de la Ley 388 de 1997, se aplicarán los parámetros y criterios señalados en este decreto y en la resolución que se expida de conformidad con el artículo anterior.

Artículo 25. Para la elaboración de los avalúos que se requieran con fundamento en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, se deberá aplicar uno de los siguientes métodos observando los parámetros y criterios mencionados anteriormente, o, si el caso lo amerita varios de ellos: el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición, el residual. La determinación de las normas metodológicas para la utilización de ellos, será materia de la resolución de que trata el artículo 23 del presente decreto.

Para aplicar un método diferente a los enumerados en el inciso anterior, se requiere que previamente se someta a estudio y análisis tanto en los aspectos conceptuales como en las implicaciones que pueda tener su aplicación. Dicho estudio y análisis serán realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el cual 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 ponderaciones correspondientes y sustentar el valor que se determine.

Capítulo Quinto - Disposiciones finales

Artículo 27. Cuando se trate de avalúos para establecer si un inmueble o grupo de inmuebles tienen o no el carácter de Vivienda de Interés Social, para adelantar los procesos previstos en los artículos 51 y 58 de la Ley 9ª de 1989 y del artículo 95 de la Ley 388 de 1997, se tendrá en cuenta la totalidad del inmueble, incluyendo tanto el terreno como la construcción o mejora.

Artículo 28. Cuando para efectos de los programas de titulación masiva que adelanten las entidades autorizadas se requiera del avalúo del terreno y de múltiples construcciones, podrá acudirse a métodos masivos de avaluación, zonas homogéneas y tablas de avalúos consolidados, o a los avalúos previstos en el Decreto 2056 de 1995.

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

Artículo 30. Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas sin el lleno de los requisitos legales, éstas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

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

Artículo 31. Para el cálculo del efecto plusvalía, previsto en los artículos 73, 75, 77 y 80 de la Ley 388 de 1997, del primer plan de ordenamiento territorial que adopte cada municipio o distrito, el precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será el del 24 de julio de 1997.

Para los siguientes planes de ordenamiento territorial la fecha que se tendrá en cuenta para el cálculo del precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será aquella en que se inicie la revisión del Plan, de conformidad con lo previsto en el artículo 28 de la Ley 388 de 1997.

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

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

Artículo 32. La determinación del valor comercial tendiente a determinar el efecto plusvalía a que se refieren los artículos 75, 76, 77 y 87 de la Ley 388 de 1997, requiere que previamente el municipio o distrito haya adoptado el correspondiente plan de ordenamiento territorial, plan básico de ordenamiento territorial o esquema de ordenamiento territorial de que trata la Ley 388 de 1997.

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

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

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

Capítulo I. Definiciones

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

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

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

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

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

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

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

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

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

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

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

Artículo 5º.- Clasificación del suelo. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para adelantar el avalúo de un inmueble dentro de cualquiera de ellos, el perito deberá tener en cuenta el acuerdo que adopte el Plan de Ordenamiento Territorial que defina dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).

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

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

Artículo 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 tienen el carácter de vivienda de Interés Social, deberá adoptarse el siguiente procedimiento.

1. Para el avalúo de la construcción: El perito podrá seleccionar una muestra tomando como base el entorno catastral del barrio, urbanizadora o zona, que incluya características de construcciones mínimas, medias y máximas, con una cobertura espacial representativa y dotada de inscripción predial con grandes áreas de construcción.

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

Una vez se realicen las calificaciones de las construcciones procederá a realizar el avalúo comercial de los predios de la muestra. Para que la muestra tenga significancia estadística esta debe tener un mínimo de 15 datos, para el número de puntos de investigación debe aumentarse en la medida que el universo a evaluar sea numeroso. Con esta muestra deberá proceder a realizar el cálculo de las ecuaciones (ver Capítulo VII - De las Formulas Estadísticas) y seleccionar la que mejor se ajuste al comportamiento de los precios del barrio o zona. Se debe tener en cuenta que la variable dependiente es el precio por metro cuadrado y la independiente es la calificación.

Con la ecuación seleccionada se estimará unos avalúos incluidos en la muestra multiplicando las áreas de cada predio por el valor estimado en la ecuación, con el fin de comparar los resultados obtenidos. Finalmente se ajustan los precios de todo el barrio o urbanización.

Cuando el barrio o zona no tenga formación catastral en la cual apoyarse se deberá evitar 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 tener como referencia las zonas homogéneas físicas que se encuentren vigentes en el municipio si estas tienen menos de dos (2) años. En caso de que las zonas tengan una antigüedad superior se tendrá en cuenta, para su vigencia que en el proceso se realice la actualización de los avalúos y ver consistencia se ajusten las zonas.

El procedimiento para estimar los valores de los avalúos previstos en el numeral 3o. del artículo 5o. del Decreto 545 de 1998 en aplicación de la Ley 1001 de 2005, es el siguiente:

Se debe investigar lotes de terreno en las zonas no aptas 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, o otras características que den indicios que tres (3) son ineficientes. Si la media aritmética presenta una dispersión mayor al 7,5%, es necesario entrar a refinar la investigación incluyendo nuevos puntos de muestra. Si la dispersión continúa, la zona física debe dividirse y generar otra o más zonas geoeconómicas.

Cuando un programa de vivienda se sitúe en predios que tienen suficientes en el Decreto 2157 de 1995, la legislación es los avalúos del terreno debe hacerse con el área señalada en el respectivo plano.

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

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

2. Tomar nota del dato valor y sobre el rendimiento financiero, como una de interés bancario contenido certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante en el momento de la afectación, el cual se multiplicará por el número de meses que dure la afectación.

3. El bien no susceptible de producir renta (independientemente que lo esté utilizando el propietario) dicho canon mensual multiplicado por el número de meses que dure la afectación, sacará consigo costo 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. En la estimación de dicho valor se hace a "pasado" independiente que se vaya a adquirir o no el predio, el valor de la compensación será calculado de la siguiente manera: Se actualiza el avalúo comercial que tenía el bien en el momento de aplicarse la afectación urgentemente y con base en dicho valor se calcula el rendimiento financiero tomando la tasa de interés bancario vigente o que corresponda al IPC del periodo que estuvo afectado, durante y cuando el bien deja de estarlo de propiedad. (ver Capítulo VII-De las Formulas Estadísticas).

Para evitar el monto de la compensación de los rentas o ingresos que se dejan de percibir por una limitación temporal o definitiva (numeral 4° del artículo 24, decreto 1420 de 1998) se deberán tener en cuenta:

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

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

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

Si en el plan de ordenamiento o decisiones administrativas que configuren acciones urbanísticas se autorizan acciones generadoras de plusvalía en la zona y en ella existen afectaciones en razón de utilidad pública o obras públicas, es necesario tener en cuenta lo establecido en el artículo 19 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 22.- Determinación del valor del suelo de bienes inmuebles de interés cultural. Para efecto de lo dispuesto en el inciso b) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998, la determinación del valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble tratado por el ministerio encargado de conservación histórica o arquitectónica, se expresa 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 correspondiente a la diferencia del valor total del inmueble menos el costo de reposición como inmueble de la construcción aplicando la depreciación.

Parágrafo.- Hecho el cálculo anterior, se deberá dar aplicación a lo establecido en los literales a) 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 áreas de renovación urbana. La valoración de predios en áreas de renovación urbana que no cuentan con plan parcial o de norma específica para su desarrollo, se hará con base en las normas urbanísticas vigentes antes de la adopción del plan de renovación territorial. Para la estimación del valor comercial se deberá emplear el método de renta y/o de mercado únicamente.

Artículo 24.- Valoración de predios incluidos en las áreas de expansión urbana. La valoración de predios en zonas de expansión que no cuentan con plan parcial, se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con la 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 forma rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.

Capítulo III. Cálculo del efecto Plusvalía

Artículo 25.- Cálculo del efecto plusvalía resultante de la incorporación del suelo rural de expansión urbana o en la clasificación de parte del suelo rural como suburbano. Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:

1. El precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, se determinará teniendo en cuenta las condiciones jurídicas, físicas y económicas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial deberá emplearse el método de mercado y/o de renta. Este valor se denominará precio de referencia (P1).

2. Una vez se ajuste el plan parcial o las normas específicas de las zonas beneficiarias, mediante los cuales se asignan usos, intensidades y densidades se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas como equivalente al precio por m2 de terreno con características similares de ventilación, uso, intensidad de uso y localización. Este valor se determinará haciendo uso del método "técnico residual" y el método de comparación o de mercado. Este valor se denominará nuevo precio de referencia (P2).

3. El mayor valor generado por m2, se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P2) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P1), ajustado a valor presente actualizado al IPC a la fecha de adopción del plan parcial o de las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias.

4. El efectividad 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.- En los eventos nombrados anteriormente determinar 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 1 del artículo 4 del Decreto 1788 de 2004.

En ningún caso, para a pesar de ello se pueda de un uso más lucrativo, el avalúo de la zona en las condiciones anteriores de que habla la ley debe hacerse según la norma legal y no bajo la condición de hecho.

Parágrafo 2.- Para el avalúo de referencia deberá buscarse dentro del municipio una zona que presente características similares a las que se autorizan en la acción urbanística, especialmente en cuanto al uso y realizar la investigación de mercado en ella, para establecer el probable precio que adquiriría la tierra por causa de la nueva autorización de uso y que deberá entenderse como el precio de referencia.

Para aquellos casos en el entorno, las zonas homogéneas físicas establecidas por efectos catastrales no obtienen según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 5 del Decreto 1420 de 1998.

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

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

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

Capítulo IV Otros Disposiciones

Artículo 28.- Avalúo de áreas de sobrante. Cuando sea necesario evaluar las áreas de sobrante, para efectos de compensación, según lo autorizado en el artículo 7° de la Ley 9a. de 1989, el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre en bruto.

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

- Clasificación de las zonas según su capacidad de uso, manejo y salud.
- 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 refiere a bosques se necesario determinar volumen e índices de cantidad comercial cultivado o producido.

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

Artículo 30.- Además de las bondades planteadas a nivel general de los métodos, en los avalúos de interés en las zonas rurales deben tenerse en cuenta aspectos como:

En la zona rural deberá registrarse la distancia en kilómetros desde la cabecera municipal hasta el sitio de acceso al lote, señalando los sitios de la vía carretera al municipio. En los casos en que se requiera más de un medio de transporte, deberán relacionarse las distancias en cada uno de ellos.

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

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

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

Cuando en el avalúo de construcciones se deban incluir cultivos se valoración debe tenerse también 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 determinar el efecto que tuvo tener el mismo o tener detalle de los predios en la muestra seleccionada deben ser de áreas equivalentes.

Parágrafo 2.- Si el bien objeto de avalúo incluye construcciones, es necesario entre anuales, determinar el valor dado por tener propiedades también las incluyen.

Artículo 32.- Para los cultivos se debe investigar en el municipio o región con las 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 cultivada.

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

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

Capítulo VI. De la Competencia de los Avalúos.

Artículo 34.- Revisión de los avalúos. La revisión de los avalúos que realice directamente el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, estará a cargo del Jefe de la Dirección de Avalúos o quien haga sus veces y de parte que actúe directamente en la realización de la revisión.

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

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

Si se trata del primer caso, se deberá el método aplicado y si hay lugar a ello disponerá la realización de un nuevo avalúo por el método adecuado.

En el segundo caso, deberá los errores cometidos y, si hay lugar a ello, disponerá la corrección para la aplicación y desarrollo correcto del método.

Parágrafo.- El Subdirector de Catastro, después de haber escuchado y definido lo previsto en este artículo, podrá remitirlo 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 Formulas Estadísticas

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

1. Media Aritmética: (X)

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

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

Donde:
X = media aritmética
X_i = dato 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 formatos con la siguiente expresión:

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

Donde:
X = media aritmética

Servicios Postales Nacionales S.A. 472
CAÑASGORDAS
26 MAY 2020
05:00
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPU

34	22,78	23,64	24,73	29,63	36,26	48,47	63,60	80,85	100,00
35	23,02	23,84	25,35	30,80	37,45	49,98	65,00	81,06	100,00
36	24,48	24,92	26,88	32,59	39,45	51,93	64,24	81,27	100,00
37	25,94	26,34	27,23	37,38	39,98	55,13	64,61	81,48	100,00
38	26,22	26,54	28,84	32,19	39,57	56,71	65,63	81,70	100,00
39	27,18	27,13	28,24	33,00	40,33	61,30	65,48	81,92	100,00
40	28,80	28,52	29,51	33,82	41,03	61,93	66,87	82,14	100,00
41	29,58	28,93	30,79	34,65	41,77	62,51	68,38	82,37	100,00
42	30,62	29,34	31,55	35,50	42,52	63,13	69,73	82,60	100,00
43	30,74	30,76	32,45	36,38	43,26	63,74	67,17	82,83	100,00
44	31,08	31,19	33,40	37,21	44,03	64,35	67,61	83,06	100,00
45	32,12	32,64	34,31	38,08	44,92	64,98	68,08	83,29	100,00
46	33,34	33,68	35,25	38,93	45,82	65,63	68,61	83,53	100,00
47	34,54	34,98	36,19	39,84	46,28	66,23	69,07	83,77	100,00
48	35,82	35,64	37,14	40,74	47,19	66,93	69,43	84,01	100,00
49	36,92	36,92	38,30	41,64	48,30	67,60	69,98	84,25	100,00
50	37,92	37,92	39,67	42,58	49,17	68,26	70,37	84,50	100,00
51	38,92	38,93	40,98	43,48	49,63	68,72	70,86	84,75	100,00
52	39,92	39,93	41,98	44,41	50,48	69,60	71,33	85,06	100,00
53	40,94	40,95	42,94	45,35	51,35	69,26	71,82	85,25	100,00
54	41,95	41,98	43,98	46,30	52,15	69,97	72,31	85,59	100,00
55	42,92	43,44	44,94	47,28	53,01	70,67	72,80	85,77	100,00
56	43,93	43,89	45,93	48,24	53,87	70,94	73,30	86,09	100,00
57	44,16	44,78	46,14	49,22	54,74	73,04	73,61	86,29	100,00
58	45,82	45,83	47,19	50,26	55,62	73,61	74,02	86,56	100,00
59	46,94	46,93	48,25	51,28	56,51	74,53	74,63	86,85	100,00
60	48,01	48,01	49,32	52,30	57,41	75,30	75,35	87,16	100,00

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

61	49,10	49,12	50,39	53,32	58,32	67,88	76,07	87,38	100,00
62	50,22	50,23	51,47	54,35	59,23	68,78	76,40	87,59	100,00
63	51,34	51,34	52,57	55,39	60,15	69,70	76,94	87,80	100,00

64	52,32	52,13	53,28	56,59	61,08	70,61	77,26	78,02	100,00
65	53,31	53,31	54,38	57,69	62,05	72,15	78,29	80,64	100,00
66	54,30	54,31	55,52	58,79	63,03	72,95	80,80	85,50	100,00
67	55,28	55,71	56,70	59,88	63,92	73,75	81,37	90,49	100,00
68	56,92	56,93	57,88	60,88	65,01	74,56	82,95	92,30	100,00
69	58,14	58,15	59,06	61,13	66,01	75,38	82,53	93,95	100,00
70	59,36	59,39	60,26	62,37	70,60	76,21	83,12	94,17	100,00
71	60,42	60,63	61,45	66,41	71,26	77,04	83,71	94,47	100,00
72	62,88	66,89	67,11	68,57	72,47	77,88	84,30	94,79	100,00
73	68,14	68,15	68,65	70,73	73,91	78,72	84,90	95,10	100,00
74	69,43	69,43	70,18	71,19	74,55	79,57	85,53	95,42	100,00
75	70,70	70,71	71,44	73,08	76,01	80,43	86,11	95,74	100,00
76	72,00	72,02	72,71	74,28	77,57	81,28	86,73	96,06	100,00
77	73,28	73,31	73,98	75,48	79,14	82,17	87,35	96,38	100,00
78	74,62	74,60	75,28	76,67	79,21	83,06	87,97	96,70	100,00
79	75,94	76,90	76,58	77,88	80,93	83,93	88,59	97,03	100,00
80	77,48	77,28	77,92	78,77	81,69	84,80	89,23	97,36	100,00
81	78,67	78,63	79,18	80,36	82,48	85,72	89,87	97,70	100,00
82	79,39	79,98	80,48	81,93	83,83	86,63	90,51	98,04	100,00
83	81,20	81,28	81,82	82,89	84,72	87,54	91,16	98,38	100,00
84	82,72	82,72	83,18	84,12	85,85	88,46	91,81	98,72	100,00
85	84,10	84,71	84,51	85,38	86,69	89,28	92,47	99,06	100,00
86	85,83	85,90	86,82	86,67	88,12	90,31	93,13	99,40	100,00

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

87	86,90	86,90	87,93	87,96	89,27	91,93	93,79	98,75	100,00
88	88,32	88,33	89,01	89,24	90,43	93,23	94,46	97,90	100,00
89	89,74	89,74	90,00	90,51	91,57	93,13	95,14	97,45	100,00
90	91,16	91,16	91,40	91,95	92,77	94,11	95,82	97,61	100,00
91	92,62	92,62	92,81	93,05	93,96	95,07	96,50	98,17	100,00
92	94,08	94,08	94,63	94,56	95,15	96,04	97,19	98,59	100,00
93	95,54	95,54	95,46	95,61	95,35	97,02	97,89	98,89	100,00

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

Contenido

Ley 9 de 11 de enero de 1989 Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. Capítulo III. De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación 1
Ley 388 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 reglamenta parcialmente el Artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el Artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los Artículos 39, 61, 62, 67, 73, 76, 77, 83, 93, 94 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 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 servicios conexos relacionados estratégicos. Título IV. Gestión y Adquisición Predial. Gestión Ambiental, Activos y Pasivos de Servidores Públicos, de TIC y de la Industria de Publicos, entre otros y Permisos Mineros y Servidumbres. Capítulo I. Gestión y Adquisición Predial 10
Decreto 737 de 10 de abril de 2014 Por el cual se reglamenta el nombramiento automático por incluirse en elencado público o terna, cuando de que trata el artículo 31 de la ley 1682 de 22 de noviembre de 2013 11

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

Artículo 16. 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 18. 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 y suburbanos para destinarlos a los siguientes fines:

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

Parágrafo. Para los efectos de la presente ley, entiéndase por área suburbana la franja de transición determinada por el concejo, el concejo municipal o la junta metropolitana, que establezca contornos y que no esté incluida por sus usos de suelo, dentro de zonas con los medios de vida rural y urbana como una prolongación de la vida urbana en el campo, definida por criterios de densidad y actividad económica de la población.

Artículo 11. En tiempo, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o directa, la expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la presente ley. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta sometidas a las entidades, de los órganos nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultados por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades consagradas en el artículo 10 de la presente ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos, para el cumplimiento de dichas actividades.

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

Artículo 12. En aquellos lugares donde exista un Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado, toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en dichos planes. Los planes de planeación o los que cumplan sus funciones, contienen como requisito previo que el uso para el cual se destinará el inmueble objeto de la adquisición o la expropiación sea encuentre de conformidad con el uso del suelo fijado en el respectivo Plan.

En aquellos lugares donde no exista un Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado, corresponderá al alcalde o alcaldesa de San Andrés y Providencia certificar que la adquisición o expropiación se encuentre 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 cumplir una emergencia inminente y evitar o mitigar por objeto del solución a los problemas urgentes de los establecimientos humanos de interés social.

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

El acto que dispone una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Los tres años de aplazamiento quedarán fuera de vigencia a partir de la fecha de la inscripción, pasados además, ninguna autoridad podrá expedir licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no disfrutarán esta prohibición serán nulos de pleno derecho.

Artículo 14. El inmueble objeto del precio y de los demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañarán las de matrícula inmobiliaria actualizada.

Después de inscrito en la oficina de instrumentos, tras su traslado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa consulta de la inscripción en el folio de matrícula de que trata el artículo 13, de la presente ley.

Realizada la entrega real y material del inmueble por el propietario, el pago del precio no inferior al que fue establecido en los términos previstos en el concepto. El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se cumplirá mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que ha sido perfeccionado la enajenación del inmueble. Este no debe gravamen o

convenido entre el propietario y el representante legal de la entidad adquirente. Las condiciones mínimas de pago del precio entre los previstos en el artículo 21.

Si quedare en saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria hipotecaria de pago del saldo. La existencia del saldo pendiente no dará motivo de resolución de contrato, ni aplazará el cobro del saldo por la vía ejecutiva.

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

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los sujetos a que refiere la presente ley no constituye para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, excepto cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria.

Artículo 16. Para los efectos de la presente ley, los representantes legales de las personas incapaces de obtener enajenar pública enajenar directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial o notaría en público subasta, excepto y cuando medie el visto bueno de un delegado del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, en el caso de los menores y del personero municipal en el caso de los incapaces.

En el caso de las sucesiones que se liquidan ante el juez, este autorizará la venta siempre que medie el concentimiento del albacea testamentario y en su defecto, del heredero que hubiere aceptado por gananciales, y a falta de los anteriores, de la mayoría simple de los asignatarios reconocidos dentro del proceso. Si entre los herederos y legatarios reconocidos dentro del proceso hubiere menores o incapaces, se requerirá el visto bueno de un delegado de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar para los primeros y del personero municipal para los segundos. La entidad adquirente consignará el precio directo en Certificados de Depósito a Término en el Banco Popular. Cuando exclusivamente el bien enajenado para fines de efectos inmediatos.

Artículo 17. Si el vendedor tuviere pretensiones por la falta de algún comprobante fiscal, de valores podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente descuente del precio de venta los valores necesarios para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantías certificadas por el Dian, y se las entregue. El valor las entidad inmediatamente el hecho correspondiente, el cual las retenga a título de pago a de deuda deposito al haberse una declaración pendiente.

El valor podrá ser inferior de acuerdo que si la entidad del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales.

Artículos 18 y 19. Derogados Ley 388/97 Art. 58.

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

1. Cuando vencido el término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa y no fuere ampliado oportunamente, sin que los motivos determinantes hubiere desaparecido. Si es por causa imputable a la entidad adquirente el propietario es perdonó los beneficios de que trata el artículo 15, de la presente ley;
2. Cuando el propietario hubiere manifestado enajenación de inmediato a la entidad adquirente el dominio de inmueble en los términos previstos.
3. Cuando el propietario notificado personalmente o por edicto hubiere suspendido cualquier tramite 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 diez (10) meses siguientes a la fecha del agotamiento de la etapa de adquisición directa por enajenación voluntaria directa, en pleno de inmueble en caso de mala conducta. Si no fuere expedida dicha resolución, las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno, y su cancelación se realizará en la forma prevista por el inciso 1º del artículo 15 de la presente ley. El representante legal deberá las autorizaciones previas, previstas en los estatutos o normas que regulen la entidad que representa. Cuando la expropiación sea ordenada por una entidad territorial a un área metropolitana, no se requerirá la expedición de dos resoluciones 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 día de notificación.

Artículo 22. Transcurrido un mes sin que la entidad expropiante haya expedido la resolución por la cual se resuelve el recurso de reposición, salvo de extensiones mayores, y quedare en firme el acto resuelto, incurrirá en causal de mala conducta el funcionario que no resuelve el recurso oportunamente. Pasado dicho término no se podrá resolver el recurso interpuesto. El término de caducidad de suelo (4) meses de la acción de restablecimiento del derecho empezará a correr a partir del día en el cual quede en firme el acto recurrido.

Contra la resolución que ordene una expropiación en desarrollo de la presente ley procederán las acciones contencioso administrativas de nulidad y de restablecimiento del derecho ante el Tribunal Administrativo competente, en única instancia. En estas acciones se procederá la suspensión provisional del acto demandado. El Tribunal Administrativo deberá dictar sentencia definitiva dentro del término máximo de ocho (8) meses, contados desde la fecha de la presentación de la demanda. El promotor contencioso administrativo terminará el fundamento el término antiguo no se hubiere dictado sentencia.

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

Artículo 23. El proceso civil de expropiación iniciado al haberse pronunciado el Tribunal Administrativo la demandante en forma parcial o escrita en la cual quedare en firme la sentencia del Juez Civil, quien se encontrará de dictar pronunciar con anterioridad al vencimiento del término establecido en el inciso anterior. En este caso, se procederá a la notificación del fallo demandado y a la indemnización de perjuicios en los términos del artículo 455 del Código de Procedimiento Civil.

Para efectos la transferencia del dominio de propiedad a favor de la entidad expropiante que a la evidencia del Tribunal Administrativo haya producido a aquella en la cual quedare en firme la sentencia de juicio civil. En este efecto el tribunal tendrá en cuenta la indemnización decretada por el juez civil para el efecto de la notificación del daño sufrido por el propietario.

Artículo 24. El negocio de un inmueble enajenado en virtud de un acto administrativo que ordenare su expropiación, expedido por autoridades distintas, se suspenderá toda actuación administrativa, de oficio o a petición de parte, hasta que el juez de la administración de mayor jerarquía entre las entidades expropiantes decidiere sobre el particular. Cuando los actos administrativos fueren expedidos por entidades del orden nacional pertenecientes al mismo sector administrativo, decidirá el Ministro del ramo respectivo. Si se trataren de entidades del orden nacional pertenecientes a diferentes sectores administrativos, le decidirá la Sala de Consejo de Ministros. La solicitud de suspensión por interferencia ante las entidades que adelantan dicha actuación administrativa o no se interpondrá a la notificación de la demanda de expropiación presentada ante el juez competente.

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

De pretensiones expropiatorias municipales deberá enunciar 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 memorial dirigido a quien ejerza el juez competente dentro de los diez (2) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordenare la expropiación.

Podrán acumularse en una demanda pretensiones como todos los inmuebles de los distintos propietarios que se requieran para la adquisición mediante el proyecto a la vista de la entidad actora.

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

El propietario podrá convertir a la entidad expropiante, al funcionario mismo o a ambos en los peticiones que hubiere subido, en los términos del Código Contencioso Administrativo.

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

El juez competente no quedará obligado por el avalúo administrativo especial que efectúe el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, pudiendo disponer de oficio por los medios que indique, fundado en otros avalúos practicados por peritos

Servicios Postales CARAVANA S.A.S.
26 MAY 2020
NORDOCCIDENTE
EXPEDIDO SPD