

COMUNICACIONES ENVIADAS Radicado: 03-03-20210907003463 Fecha: 07/09/2021 01:38:01 p. m.

Usuario: evargas

Fecha impresión: 07/09/2021 1:40:00 p. m.

Al contestar cite el número de radicado de este documento

Bogotá D.C., 07 de septiembre de 2021

Señores

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ALFREDO DAVID HIGUITA CARLOS ALBERTO VARGAS BARRIENTOS

Predio La María Vereda Choromandó

Abscisa inicial: K03+718,25 Abscisa final: K03+834,48 Izquierda-Derecha

Municipio de Dabeiba - 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.

ASUNTO:

NOTIFICACIÓN POR AVISO del Alcance a la Oferta Formal de Compra 03-03-20200311001043 de fecha once (11) de marzo de 2020, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en las siguientes abscisas inicial: K03+718,25 - abscisa final: K03+834,48, localizado en el margen Izquierda - Derecha; del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 4, predio denominado La María, vereda Choromandó, municipio de Dabeiba, departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral No. 234-2-001-000-0024-00055-0000-00000, numero predial nacional 05-234-00-01-00-00-0024-0055-0-00-00-0000 y Folio de Matricula Inmobiliaria No. 007- 1176 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba, identificado con Ficha Predial CAM2-UF4-CDA-241.

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.





COMUNICACIONES ENVIADAS

Radicado: 03-03-20210907003463 Fecha: 07/09/2021 01:38:01 p. m.

Usuario: evargas

Fecha impresión: 07/09/2021 1:40:00 p. m.

Al contestar cite el número de radicado de este documento

HACE SABER:

Que el día diecisiete (17) de agosto de 2021 la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI a través de la Concesión AUTOPISTAS URABÁ S.A.S., libró el oficio No. 03-03-20210817003114 que dispone el Alcance a la Oferta Formal de Compra 03-03-20200311001043 del once (11) de marzo de 2020, para la adquisición de un área de terreno requerida para el proyecto "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", de la Unidad Funcional Cuatro (4), cuyo contenido se trascribe a continuación:







COMUNICACIONES ENVIADAS Radicado: 03-03-20210907003463 Fecha: 07/09/2021 01:38:01 p. m.

Usuario: evargas

Fecha impresión: 07/09/2021 1:40:00 p. m.

Al contestar cite el número de radicado de este documento



NIT : 900 902 591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS

Distance energies Fector internation, 1766/2021 9-51-29-in in-

la Oferta Formal de Compra No. 03-03-29200311001043 del once (11) da marzo de 2020, se evidenció que. los títulos de adquisición y el Certificado de Tradición y Libertad no registran información respecto del area total del predio, por lo que se realizó levantamiento topográfico arrojando un área total de 1.173.937,00 m2 (117.3937 ha), por ende cambió el Area Restante del predio a 1.169.336.31 m2 (116.933631 ha) respecto. de la Ficha Predial antenor de fecha 16 de julio de 2020 elaborada por la Concesión Autopistas Urabá. S.A.S., así como se evidenció un cambio en el área catastrel registrada en la Ficha Predia: Catastral No. 8303209: lo que genero el ajuste de los insumos prediales, por ende, la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA. O C. elaboró informe de avalido con fecha 17 de mayo de 2021, siendo por ello procedente da: Alcance a ta Oferta Formal de Compra, en los siguientes férminos:

La CONCESIÓN AUTOPISTAS URABA S.A.S. sociedad comercial identificada con NIT 900 902.591.7. adquinó la obligación contractual de realizar la adquisición predial bajo delegación en nombre y represensación 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 Fublica mediante Resolución Nro. 380 del 10 de febrero de 2015 de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI

En virtud de lo antancir la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, a traves de este Concesionario requiere un area de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predia: No. CAM2-UF4-CDA-241, de la qual se anexa copia; área de terreno de un predio denominado LA MARÍA, ubicado en la Vereda CHÓROMANDO del municipio de DABEIBA, del departamento de ANTIQUIA, identificado con la cedula catastral No. 234-2-801-900-9024-90055-9000-90000, mumero predial nacional 05-234-00-01-00-00-0024-0055-0-00-0000 y Folio de Matricula inmobiliaria No. 007-1176 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabelba; dicho terrero cuenta con un area requenda de CUATRO MIL SEISCIENTOS COMA SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (4.600.59 m²). EINO con sus cutivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avallo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C., el 17 de mayo de 2021, es por la suma de CINCO MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (COP\$5.725.738). correspondiente al avaluo comercial del area de terreno, cultivos y especies plantadas en el area de terreno. coieto de oferta

De conformidad con lo dispuesto en la normatividad colombiana vigente, me permito informarles que el Avaluo Comercial Corporativo mediante el cual se obtene el valor de adquisición, se eleboró con





COMUNICACIONES ENVIADAS Radicado: 03-03-20210907003463 Fecha: 07/09/2021 01:38:01 p. m.

Usuario: evargas

Fecha impresión: 07/09/2021 1:40:00 p. m.

Al contestar cite el número de radicado de este documento



NIT:: 900.902.591-7

COMMICACIONES ENVIADAD Patrimos 2003 003 001 010 110 Fische 1700 2001 00 00 4 (s)

Deuxin everyn. Frista mireodri 176508019 51 29 s. -

fundamento en lo comagnado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los metodos visuatorio previsitos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de juno de 1998, las artículos 23 y 37 de la Ley 1582 de 2013, impariculada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo tendra una vigencia de un (1) año contacto desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decusta y motincida la revisión y los impugnación del mismo, según fo dispuesto en el paragrafo 2º del artículo 24 de la Ley 1882 de 2013, impariculada por el artículo 24 de las Ley 1882 de 2018.

De acuterdo 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 portir de la notificación del présente Alcance a la Oferta Formal de Compra, se entendera niciada la statia de ensistración voluntaria, en la cual, el propletario, tendrá un termino de quince (15) dias hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea explándolo o rechezánacia.

Por otra parte, según el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el instituto 10 de la Ley 1682 de 2018, será soligitativo inscar al proceso de expropilación si transcurridos quince (15) días habiles descues de la notificación del Alicance a la oferta de compra, no se ha legado a un acuerdo formal para la emigenación voluntaria, contendo en un contato de promissa de compraventa y/o escritura publica, en estos mismos laternacios se emendera que el propietario del predio renuncia a la negociación cuando, a) Guarde silaccio sobre el Alicance a la oferta de negociación directa; b) Dentro del plazo para acepta; o rechazar el Alicance el la oferta no se logic acoerdo; o c) No suscriba la escritura o la promissa de compraventa respectiva en los plazos fisados en la prepente Ley por causas imputables a el mismo.

El ingreso otriendo por la anasenación de las inmuebles requeridos per motivos de utilidad publica no constituve pará fines tributarios, renta gravable ni garancia ocasional, siampre y cuando la negociación se produzca por la via de la enásenación voluntaria, de acuerdo con la dispuesto por el inciso 4º del antiquio 15 de la ley 9º de 1989.

Segun el articulo 27 de la ley 1682 de 2013, modificado por el articulo 11 de la Ley 1682 de 2016 establece la figura del "Permiso de interversión Voluntario", según la cual: "Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el biuliar inscrito en el folio de instricule el poseedor regular o los herederos determinados del best podre pectarise um permiso de infanivención voluntario del intribución de expropriación. El permiso será invevocable una vez se pado, con base en el experio de infenivor por persion o de ose entredad deberá iniciar al proyecto de infanectrudura de transporte. La infenir sun persion de dederechos de tenceros sobre el infanedie los cuales no autiráles alectación o derimento alguno con es permiso de instenismon voluntaria, así corrio el deber del responsable dol proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajelhación voluntaria, expresiación paministrative o judicial, según







COMUNICACIONES ENVIADAS Radicado: 03-03-20210907003463 Fecha: 07/09/2021 01:38:01 p. m.

Usuario: evargas

Fecha impresión: 07/09/2021 1:40:00 p. m.

Al contestar cite el número de radicado de este documento



NIT : 900.902.591-7

COMMUNICACIONES ESPASSAS Hadrado SZ-GEZZO (1812/2011) Kacha 17/08/2021 de No NE a

Techs represent 12/06/00/15/11/26 /r c

corresponde. Paragrafo. En el proceso administrativo, en caso de no haberse pacado el perrivso de intervención voluntano del inmueble objeto de adquisitión o exprepiación, dentro de los guince (15) dies sigüentes a la ejecutoria del acto administrativo que la dispuso. La entidad interesada solicitar a e la respectiva autoridad de policia. La práctica de la differicia de desalgo, que deberá realizarse con el concurso de esta última y con el acompañamiento de la Defensoria del Pueblo y/o el personero municipal quien deberá gárantizar la protección de los Derechos Humanos, dientro de un término perentiono de coco (5) clas, de la diágencia, se leventará un acta y en ella no procederá oposición alguna.

Por lo antenor y atendiendo a lo establecido en el numeral 5.5 (a) del Apéndice 7 Gesnón Prediat del Contrato de Concesión APP No. 018 de novembre de 2015 mediante el presente escrito solicitamos a la vez su aceptación para suscribo un permiso de interviención voluntaria que facilite la ejecución de las obras crivies propias del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el articulo 27 de la Ley 1882 de 2013 modificado por el articulo 11 de la Ley 1882 de 2018.

igualmente, para das cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 9º de 1989, el presente oficio quedara inscrito en el correspondiente Folio de Matricula Inmobiliaria dentro de los cinco (5) dies hábiles siguientes a su notificación le partir de entonces el bien quedata fluera del comercio y ninguna autoridad podra conceder ficación de construcción de unantización, o permitir de funcionamiento por primera vec para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la ofesta de compra. Los que se expidiam o obstante asta prohibición, serán nulos de pleno derecho. Una visz efectuado el registro les será comunicado por un medio idoneo conforme a lo señalado en el artículo 70. Código de Procedimiento. Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la ley 385 de 1.997, en concordancia con el artículo 13 de la lay 9º 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 tugar a recursos en la via gubernativo.

Contre 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 acisio primero del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Esperamos confar con su aceptación dentro del termino legal contemplado, para lo cual podra deligir su respueste a la Oficina de Gession Predial de la Concesión Autopistas Uraba S.A.S. ubiciada en la Cafle 10 No. 13-526, al lado de la estación de gesión a Terpel, del Municipio de Dabeiba. Antioquia, o contacter a

Limited Processe Via Basis of PR SZ-EDIGE a Rubs hapman CDR or segment Company in Regional Company of Company in Regional Company in Company in Regional Company in Regional Company in Regional Company in Regional Company

L-w-





COMUNICACIONES ENVIADAS Radicado: 03-03-20210907003463 Fecha: 07/09/2021 01:38:01 p. m.

Usuario: evargas

Fecha impresión: 07/09/2021 1:40:00 p. m.

Al contestar cite el número de radicado de este documento



NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIRORS Ravinatio 03-01-232105 : 1000114 Fecha: 1218/0001 10:50:36 a m

Transco evaryes Fecha impression 17/08/2001 9:51:29 a.m.

nuestra Abogada Laura Juliana Stepien en el numero de teléfono 3113515889 o al coreo

Acompaño para su concerniente copia de la Ficha Tecnica Predial No. CAM2-UE 4-CDA-241 de fecha 01 de feciero de 2021, copia del Avalue Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C. de fecha 17 de meyo de 2021, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquere de fecha 01 de febrero de 2021 y la normatividad vigente que rige la materia.

Agradezco is atención que le brinden a la presente.

Cordialmente.

HERNANDO VALLEJO MONSALVE

General General

AUTOPISTAS URABA S.A.S.

En delegación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI

Annian Capill Fishe predial

Capia Plano Pedali Copia Avalio lima reguerda

Coperties de Suelo

Copia fromos que regular 14 ariquiscoso predial por motivos de utilidad puesos

Copies Ambies Concessor Autopates de Cranà S.A.S.

Proyecto LS: Abogaco Prediali AN: Directors Fredial Revisio: Daym Cassetego: CMARC Associ HV. Johnne Jeconii.

Enthropia Conumbio Mar 2

Kriss, Kotosav, Joy Sorvind, P. Sch. 20, de la Rute Nebrus (129). Di servino, Sevon a Singuio. Disputo S. Care (2014) 64 - 27. Tarochi Rossa (25) Indian Rossi. Sedi Singuio. Indian Material Programma.





COMUNICACIONES ENVIADAS Radicado: 03-03-20210907003463 Fecha: 07/09/2021 01:38:01 p. m.

Usuario: evargas

Fecha impresión: 07/09/2021 1:40:00 p. m.

Al contestar cite el número de radicado de este documento

Que frente al mencionado Alcance a la Oferta Formal de Compra no proceden recursos en sede administrativa, de conformidad con lo establecido 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.

Que mediante oficio No. 03-03-20210817003117 de fecha diecisiete (17) de agosto de 2021, remitido por la empresa de correos INTERRAPIDÍSIMO S.A., mediante Guía/Factura de venta No. 900010682101 el día veintisiete (27) de agosto de 2021, se envió citación para la notificación personal del Alcance a la Oferta Formal de Compra, indicándoles las condiciones de modo, tiempo y lugar para realizar la respectiva notificación personal, y así mismo, fue fijada por el término de cinco (05) días hábiles en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI (https://www.ani.gov.co/servicios-de-informacion-alweb de la Concesión ciudadano/notificaciones-por-aviso), página (https://www.autopistasuraba.com/index/index.php/notificaciones/gestion-predial), cartelera de la oficina de atención al usuario 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 y en la cartelera de la Alcaldia Municipal de Dabeiba, ubicada en la Carrera Murillo Toro # 10-75 del Palacio Municipal, todo lo anterior. desde el día treinta (30) de agosto de 2021 al tres (03) de septiembre de 2021.

Lo anterior se hace en virtud de que uno de los propietarios, ALFREDO DAVID HIGUITA está fallecido y se requiere notificar a los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ALFREDO DAVID HIGUITA, y porque el señor CARLOS ALBERTO VARGAS BARRIENTOS o su apoderado no han comparecido a la notificación personal del Alcance a la Oferta Formal de Compra. En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el inciso 1º del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se procede a realizar la **NOTIFICACIÓN POR AVISO**.

Considerando que la única información con que se cuenta es la dirección del inmueble requerido, que corresponde al predio "La María" y ante la imposibilidad de notificar al señor Carlos Alberto Vargas Barrientos, así como de identificar a los herederos determinados e indeterminados de Alfredo David Higuita para que concurrieran a notificarse personalmente del Alcance a la Oferta Formal de Compra en el término estipulado por la Ley, se publicará la Notificación por Aviso por el término de cinco (05) días en la cartelera de la oficina de atención al usuario 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, en la cartelera de la Alcaldía Municipal de Dabeiba, y en las páginas web https://www.ani.gov.co/servicios-de-informacion-alciudadano/notificaciones-por-aviso

https://www.autopistasuraba.com/index/index.php/notificaciones/gestion-predial).

La NOTIFICACIÓN POR AVISO se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso conforme al artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011, reformado por la Ley 2080 de 2021).

Con el presente aviso se pública el oficio No. 03-03-20210817003114 del diecisiete (17) de agosto de 2021 denominado Alcance a la Oferta Formal de Compra 03-03-20200311001043 de fecha once (11) de marzo de 2020, la ficha predial No. CAM2-UF4-CDA-241 de fecha primero (01) de febrero de 2021, plano predial





COMUNICACIONES ENVIADAS Radicado: 03-03-20210907003463 Fecha: 07/09/2021 01:38:01 p. m.

Usuario: evargas

Fecha impresión: 07/09/2021 1:40:00 p. m.

Al contestar cite el número de radicado de este documento

de fecha de primero (01) de febrero de 2021, certificado de uso del suelo de fecha diez (10) de febrero de 2021, Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. de fecha diecisiete (17) de mayo de 2021 y las normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad pública.

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

EL 05 de octubre DE 2021 A LAS 8:00 A.M.

DESFIJADO EL 11 de Octubre DE 2021 A LAS 6:00 P.M.

HERNANDO VALLEJO MONSALVE

Gerente General

AUTOPISTAS URABÁ S.A.S.

En delegación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI

Anexos: Alcance a la Oferta Formal de Compra

Ficha y Plano Predial

Uso de Suelo

Avalúo Comercial Corporativo

Copia Normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad publica

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

Proyectó: LS- Abogada Predial/ AN- Directora Predial Revisó: DC - Director Predial / LB-Gerente Técnico

Aprobó: HV- Gerente General Entérese: Consorcio Mar 2





COMUNICACIONES ENVIADAS Redicedo: 03-03-20210817003114 Feche: 17/08/2021 09:50:06 a. m.

Usuario: evergas

Fecha impresión: 17/08/2021 9:51:29 a.m.

Bogotá D.C., 17 de agosto de 2021

Requiere respuesta:	SI	X	NO	Ī
		_		

Señores

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ALFREDO DAVID HIGUITA CARLOS ALBERTO VARGAS BARRIENTOS

Predio La María Vereda Choromandó Abscisa inicial: K03+718,25 Abscisa final: K03+834,48 Izquierda-Derecha Municipio de Dabeiba - Antioquia

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 Alcance a la Oferta Formal de Compra No. 03-03-20200311001043 del once (11) de marzo de 2020, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en las siguientes abscisas inicial: K03+718,25 - final: K03+834,48; localizado en el margen Izquierda - Derecha; del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 4, predio denominado La Maria, municipio de Dabeiba, departamento de Antioquía, identificado con cédula catastral No. 234-2-001-000-0024-00055-0000-00000, numero predial nacional 05-234-00-01-00-00-0024-0055-0-00-00-0000 y Folio de Matricula Inmobiliaria No. 007- 1176 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba. Predio CAM2-UF4-CDA-241.

Cordial Saludo:

Teniendo en cuenta que con posterioridad a la diligencia de notificación personal el día 20 de marzo de 2020 al propietario CARLOS ALBERTO VARGAS BARRIENTOS y la notificación por aviso el día 19 junio de 2021 a los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ALFREDO DAVID HIGUITA de





COMUNICACIONES ENVIADAS Radicado: 03-03-20210817003114 Fecha: 17/08/2021 09:50:06 a. m.

Usuario: everpes

Fecha impresión: 17/08/2021 9:51:29 a.m.

la Oferta Formal de Compra No. 03-03-20200311001043 del once (11) de marzo de 2020, se evidenció que los títulos de adquisición y el Certificado de Tradición y Libertad no registran información respecto del área total del predio, por lo que se realizó levantamiento topográfico arrojando un área total de 1.173,937,00 m2 (117,3937 ha), por ende cambió el Área Restante del predio a 1.169,336,31 m2 (116,933631 ha) respecto de la Ficha Predial anterior de fecha 16 de julio de 2020 elaborada por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., así como se evidenció un cambio en el área catastral registrada en la Ficha Predial Catastral No. 8303209; lo que generó el ajuste de los insumos prediales, por ende, la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C elaboró informe de avalúo con fecha 17 de mayo de 2021, siendo por ello procedente dar Alcance a la Oferta Formal de Compra, en los siguientes términos:

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

En virtud de lo anterior, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, a través de este Concesionario requiere un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. CAM2-UF4-CDA-241, de la cual se anexá copia; área de terreno de un predio denominado LA MARÍA, ubicado en la Vereda CHOROMANDÓ del municipio de DABEIBA, del departamento de ANTIOQUIA, identificado con la cédula catastral No. 234-2-001-000-0024-00055-0000-00000, número predial nacional 05-234-00-01-00-0024-0055-0-00-00-00000 y Folio de Matricula Inmobiliaria No. 007-1176 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba; dicho terreno cuenta con un área requerida de CUATRO MIL SEISCIENTOS COMA SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (4.600,69 m²), junto con sus cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C., el 17 de mayo de 2021, es por la suma de CINCO MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (COP\$5.725.738), correspondiente al avalúo comercial del área de terreno, cultivos y especies plantadas en el área de terreno objeto de oferta.

De conformidad con lo dispuesto en la normatividad colombiana vigente, me permito informarles que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con





COMUNICACIONES ENVIADAS Radicado: 03-03-20210817000114 Fecha: 17/08/2021 08:50:08 a. m.

Usuario: evargas

Feche impresion: 17/08/2021 9:51:29 a.m.

fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorio previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los articulos 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 articulo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el articulo 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 del presente Alcance a la Oferta Formal 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 en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola.

Por otra parte, según el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos quínce (15) días hábites después de la notificación del Alcance a 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 del predio renuncia a la negociación cuando: a) Guarde silencio sobre el Alcance a la oferta de negociación directa; b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar el Alcance a la oferta no se logre acuerdo; ó c) No suscriba la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a él mismo.

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

Según, el articulo 27 de la ley 1682 de 2013, modificado por el articulo 11 de la Ley 1882 de 2018 establece la figura del "Permiso de Intervención Voluntario", según la cual: "Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula el poseedor regular o los herederos determinados del bien, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte. Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte. Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según





COMUNICACIONES ENVIADAS Radicado: 03-03-20210817003114 Fecha: 17/08/2021 09:50:05 a. m.

Usuario: everges

Fecha impresión: 17/08/2021 9:51:29 e.m.

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 soficitará a la respectiva autoridad de policia, 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".

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.

igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 9º de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente Folio de Matrícula Inmobiliaria dentro de los cinco (5) dias hábiles siguientes a su notificación; a partir de entonces el bien quedará fuera del comercio y 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. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la ley 388 de 1.997, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9º 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 via 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 de la Concesión Autopistas Uraba 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





COMUNICACIONES ENVIADAS Radicado: 03-03-20210817003114 Fecha: 17/08/2021 09:50:06 a. m.

Usuario: evergas

Fecha impresión: 17/08/2021 9:51:29 m. m.

nuestra Abogada Laura Juliana Steplen en el número de teléfono 3113515889 o al correo laura steplentifichec bi co

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. CAM2-UF4-CDA-241 de fecha 01 de febrero de 2021, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C. de fecha 17 de mayo de 2021, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir de fecha 01 de febrero de 2021 y la normatividad vigente que rige la materia.

Agradezco la atención que le brinden a la presente:

Cordialmente.

HERNANDO VALLEJO MONSALVE

Gerente General

AUTOPISTAS URABA S.A.S.

En delegación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI

Anexos: Copia Ficha predial

Copia Plano Predial

Copia Avalúo área requerida

Capia Uso de Suelo

Copia Normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad publica

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

Proyectó: L.S. Abogade Predial/ AN - Directora Predial

Revisó: Dayro Cesadiego - CMAR2 Aprobó: HV- Gerente General Entérese: Consoraio Mar 2

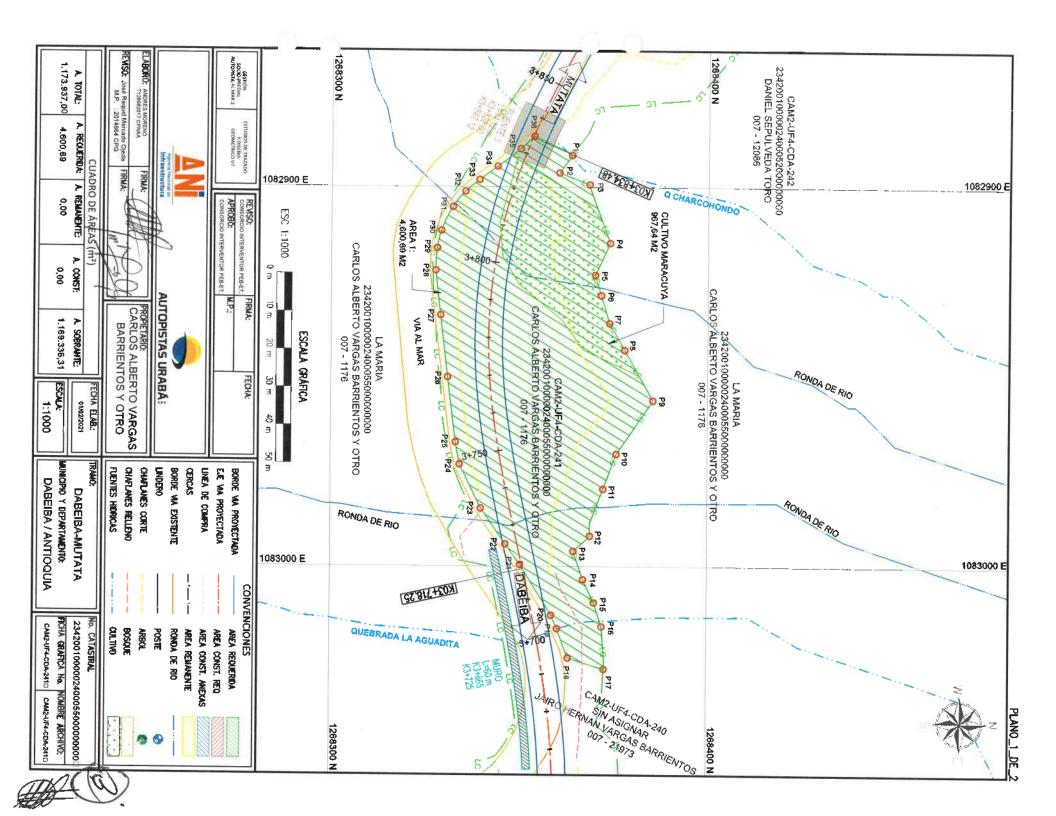






	SISTEMA IN	CÓDIGO	GCSP-F-185
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN		A	LUTOPISTA	AL MAR 2			UNIDA	D FUNCIONAL		UF4	
CONTRATO No.:			018 DE	L 2015		Ī		-			
PRÉDIÓ No.				CAM2-UF4-CDA-	241		SECTOR	Ó TRAMÓ		DABEIBA-MUTATA	
ABSC. INICIAL ABSC. FINAL				K03+718,25 K03+834,48				, <u>.</u>	MARGEN LONGITUD EFECTIVA	Izq-Der 116,23	
NOMBRE DE CARLOS ALBER	EL PROPIETARI TO VARGAS B					CEDULA/NIT DIRECCION / EI DIRECCION DE			8.410.715 sin info LA MARIA	CEDULA C	1176 ATASTRAL
VEREDA/BARRIO:	CHOROMAI		CLASIFIC	ACION DEL SUELO		RURAL	LINDEROS	LONGITUD (r		23420010000024 COLINDANTES	
MUNICIPIO: DPTO:	DABEIBA ANTIOQU	JIA A	PREDIO	AD ECONOMICA DEL		GROFORESTAL	NORTE ORIENTE SUR	155,01 9,96 156,79	JAIRO HE	GAS BARRIENTOS Y OTRO (MISMO: P RINAN VARGAS BARRIENTOS (P17 AI VIA AL MAR (P18 AL P36)	P18)
Predio requerido para:	VIA A CIELO A		TOPOGR		26-50%	Fuertemente quebrado	OCCIDENTE	11,25	QUI	EBRADA CHARCOHONDO (P36 AL P1	
INVENTARIO DE CULTI DESCRIPCION	VOS Y ESPECIES CANT		UN	ITEM		DESCRIPCI	ON DE LAS CON	ISTRUCCIONES		CANTIDAD	UNID
BOSQUE SECUNDARIO	3.253.61	DENS	m2								
CULTIVO DE MARACUYA (PRODUCCION)	967,64		m2	1							
								TOTA	AL AREA CONSTRUIDA	0	m2
				ITEM		DESCRIPCION	DE LAS CONSTR	UCCIONES ANEXA	ıs		
				1		DESCRIB CION	DE DID CONSTI	OCCIONED ANEXO			
				2							
				3			_				
				4							
				5							
	-	-	-	7	-	•					
-				8							
				9							
				10							
										SI/NO	
				Tiene el inmueble licencia uri				itrucción, Intervención	, Espacio Público?	NO	
	-			Tiene el inmueble reglament				icho DeodioD		NO	
-				Tiene el inmueble aprobado Aplica Informe de análisis de			rantamiento de la Fi	icha Predian		NO	
		1		De acuerdo al estudio de títu			to 2770/1953 debe	adquirirse?		SI	
^					,				Hoja 1 d		
FECHA DE ELABORACIÓN:		1-feb20	21	ÁREA TOTAL TERF	RENO	1.173,937,00	m²	OBSERVACIONE	S:		
Elaboró: JOSÉ RAQUEL MERCADO ØJEDA				ÁREA REQUERI	DA	4.600,69	m²		TRA UBICADO EN LA RUTA NACIONAL (NDE A LAS ACTUACIONES 4 Y 5.	6202	
M.P 2014 664 CPG.	h			ÁREA REMANEN	NTE	0,00	m²		DUERIDA SE TIENEN 1.562,07 m2 EN RI	ONDA DE RIO.	
Revisó y Aprobó:	-			ÁREA SOBRAN	TE	1.169.336,31	m²				
To	J).	- الما		ÁREA TOTAL REQUERIS	DA	4.600,69	m²				
1	1	03/20	21	(a)		11					



ייבו
I⋝
溪
ľ۲
N
Ь
Įň.
ш

	P1	P36	P35	Р34	P33	P32	P31	P30	P29	P28	P27	P26	P25	P24	P23	P22	P21	P20	P19	P18	P17	P16	P15	P14	P13	P12	P11	P10	P9	P8	P7	P6	P5	P4	Р3	P2	P1	PUNTOS	
AREA TOTAL: 4.600,69 M2	1268363,67	1268353,61	1268349,99	1268343,87	1268339,10	1268335,37	1268332,09	1268329,02	1268327,94	1268327,56	1268328,93	1268330,91	1268333,09	1268334,17	1268339,91	1268346,45	1268350,44	1268358,80	1268360,36	1268363,26	1268372,79	1268372,16	1268370,08	1268367,19	1268364,58	1268368,93	1268372,37	1268375,85	1268385,51	1268377,93	1268373,88	1268371,62	1268370,01	1268373,91	1268368,39	1268360,33	1268363,67	NORTE	CUADRO
: 4.600,69 M2	1082891,62	1082886,58	1082889,90	1082894,56	1082898,10	1082901,20	1082905,33	1082911,57	1082916,20	1082922,10	1082933,89	1082950,22	1082967,37	1082973,21	1082984,76	1082994,18	1082999,56	1083012,93	1083016,46	1083024,20	1083027,10	1083015,89	1083009,58	1083003,48		1082992,00			-				1082923,19	1082914,76	1082899,35	1082896,26	108	ESTE	CUADRO DE AREA 1
	11,25	TC't	401	2,95	4,04	5,28	5,00	4,75	35 V	501	10,45	17,29	5,94	12,90	11,48	0,/0	15,//	3,85	0,2/	9,50	0.06	11 22	6,70	6.75	707	12,89	T	Τ	T	T	Τ	T	T	T	T	T		DISTANCIA	

	_	T	997	_	1		_	_	ı I =	_	
1.173.937,00		M.P. :2	REWSO: José Raquel Mercado Ojeda	LABORO; ANDRES MORENO TI 22652017 CPINAJ						AUTOPISTA AL MAR Z	GESTIÓN SÓCIO-PREDIAL
4.600,69	TO CUL		- 1		Tarans	Agencio Macamal				CA CONELLOWS	ESTUDIOS DE TRAZADO
4,600,69 0,00	CUADRO DE ÁREAS (m	19	FIRMA: Sulde	WHENLY STRENT	ansilvenira	accortal de			CONSORCIOIN	APROBO-	COMSORCIO IN
A. CONST:	S (may)	1	-	7	A	3			CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET.		REMSO: FEWENTOR PEB-ET.
A. SUBRANTE: 1.169.336,31		0222002	CARLUS AL	PROPETARIO:	AUTOMSTAS URABAS			0		M.P.	FIRMA:
ESCALA: N/A	FECHA ELAB:	DARRIENI CO T CIRC	CARLOV ALBERTO VARGAS	2000	RABA:						FECHA:
DABEIBA-MUTATA MINICPIO Y DEPARTAMENTO: DABEIBA / ANTIOQUIA	TRAMO:	FUENTES HIDRICAS	CHAFLANES RELLENO	CHAPLANES CORTE	LINDERO	BORDE WA EXISTENTE	CERCAS	LINEA DE COMPRA	EJE WA PROYECTADA	BURDE WA PROTECTADA	
		1	1				Î	100			CONVEN
2342001000024000550000000000 FICHA GRAFICA No. NOMBRE ARCHIVO: CAMIZ-UF4-CD4-2410 CAMIZ-UF4-CD4-2410	No. CATASTRAL	CULTIVO	BOSQUE	ARBOL	POSTE	RONDA DE RIO	AREA REMANENTE	AREA CONST. ANEXAS	AREA CONST. REQ	AREA REQUERIDA	CONVENCIONES
2001000002400055000000000 GRAFICA NO. NOMBRE ARCHIVO: CAME-UF4-CDA-2410 CAME-UF4-CDA-2410				2	9		14)	DWS CONTRACTOR	0		



LEYTON URREGO - ALCALDE 2020-2023 MUNICIPIO DE DABEIBA





LA SUSCRITA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO MUNICIPAL DE DABEIBA – ANTIOQUIA CERTIFICA QUE:

El Acuerdo No 024 del 2012 expedido por el Concejo Municipal de Dabeiba — Antioquia " por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Dabeiba", modificado en los acuerdo 001 del 2017, acuerdo 002 del 2019 y de acuerdo a la cartografía contenida en él y con la finalidad de dar atención a la consulta elevada para el predio con cedula catastral N° 2342001000002400055000000000 y matricula inmobiliaria 007-1176 ubicada en la vereda CHOROMANDO y en concordancia con lo dispuesto en el mapa N° 01-"MAPA DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL Y BASE CARTOGRÁFICA." Es de clasificación SUELO RURAL y en el mapa N° 04 "MAPA DE USO DEL SUELO" es de uso AGROFORESTAL.

ITEM	MATRICULA INMOBILIARIA	NOMBRE DEL PREDIO	VEREDA/SECTOR RURAL	USOS
1	007-1176	LA MARIA	CHOROMANDO	AGROFORESTAL

Definición: "Zona Rural: Constituye esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agroforestal, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

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.

Dado en Dabeiba, a los 10 días del mes de febrero de 2021:

DENIS ARLEY AREIZA PINO

Secretário de Planeación y Desarrollo Territorial

Dirección: Carrera 11 Nº 10-75

- 10.000	NOMBRE	FIRMA	FECHA
PROYECTO	Astrid Lorena Montoya Cardona		
REVISO	Denis Arley Areiza Pino		

y disposiciones legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo pasamos para firma







AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAM2-UF4-CDA-241

CLASE DE INMUEBLE:

RURAL - FRANJA DE TERRENO

DIRECCIÓN:

LA MARÍA

VEREDA:

CHOROMANDÓ

MUNICIPIO:

DABEIBA

DEPARTAMENTO:

ANTIOQUIA

AVALÚO Nº:

026-2021

SOLICITANTE:

CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ

S.A.S

SOLICITUD:

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

BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ D.C., MAYO 17 DE 2021





TABLA DE CONTENIDO

	1. INFORMACIÓN GENERAL	4
1.1.	SOLICITANTE:	
1.2.	TIPO DE INMUEBLE:	4
1.3.	TIPO DE AVALÚO:	
1.4.	MARCO JURÍDICO:	4
1.5.	DEPARTAMENTO:	
1.6.	MUNICIPIO:	4
1.7.	VEREDA O CORREGIMIENTO:	
1.8.	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:	
1.9.	ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:	4
1.10		4
1.11	USO POR NORMA:	4
1.12	INFORMACIÓN CATASTRAL:	5
1.13		
1.14	FECHA DE INFORME DE AVALÚO:	5
	2. DOCUMENTOS	5
	3. INFORMACIÓN JURÍDICA	6
3.1.	PROPIETARIOS:	6
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN	6
3.3.	MATRICULA INMOBILIARIA:	7
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS:	7
	4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	7
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR:	7
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE:	
4.3.	TOPOGRAFÍA:	
4.4.	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:	
4.5.	CONDICIONES AGROLÓGICAS:	
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS:	9
4.7.	SERVICIOS COMUNALES:	9
4.8.	VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:	9
	5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	9
	6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	4.6
- 1		
6.1.	UBICACIÓN:	
6.2.	ÁREA DEL TERRENO:	
6.3.	LINDEROS:	
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:	
6.5.	UNIDADES FISIOGRÁFICAS:	





12
12
12
13
13
13
14
14
14
15
15
15
16
16
16
18
18
18
18
18
19
20
21





- 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 oficio de solicitud de avalúos comerciales del día 29 de marzo de 2021.
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE: Franja de terreno.
- 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 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución IGAC 898 de 2014, Resolución IGAC 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. DEPARTAMENTO: Antioquia.
- 1.6. MUNICIPIO: Dabeiba.
- VEREDA O CORREGIMIENTO: CHOROMANDO.
- 1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: LA MARÍA.
- ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial K03+718,25 I-D y abscisa final K03+834,48 I-D.
- 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Agroforestal.
- 1.11. USO POR NORMA: De conformidad con el ACUERDO No. 012 DEL 9 DE JULIO DE 2000 por medio del cual se adopta el Plan básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Dabeiba, ajustado mediante el ACUERDO No. 024 DEL



2012 "Revisión y Ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial - PBOT - Dabeiba" y el ACUERDO No. 001 DEL 03 de MARZO DE 2017 "Por medio del cual se incorporan al perímetro urbano suelos rurales y de expansión y se dictan otras disposiciones" y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Dabeiba – Antioquia, el predio se encuentra en zona rural y como uso principal tiene AGROFORESTAL

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL:

Cédula Catastral actual	234-2-001-000-0024-00055-0000-00000
Área terreno	154,2975 Ha
	89,87 m ²
Área construcción	86,14 m ²
)	51,46 m ²
Área anexos	0 ,00 m ²
Avalúo	\$64.325.205

Fuente: Certificado ficha predial Nº 8303209 sin fecha de expedición.

- 1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 15 de abril de 2021. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.
- 1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 17 de mayo de 2021.

DOCUMENTOS

- Estudio de títulos del predio CAM2-UF4-CDA-241 del 20 de septiembre de 2017.
- Actualización al estudio de títulos del predio CAM2-UF4-CDA-241 del 19 de noviembre de 2019.
- Actualización al estudio de títulos del predio CAM2-UF4-CDA-241 del 22 de julio de 2020.
- Alcance al estudio de títulos del predio CAM2-UF4-CDA-241 del 11 de febrero de 2021.
- Ficha y plano predial CAM2-UF4-CDA-241 del 1 de febrero de 2021.
- Informe de actualización predial CAM2-UF4-CDA-241 del 1 de febrero de 2021.
- Certificado de uso del suelo del 10 de febrero de 2021.
- Certificado ficha predial catastral N° 8303209 sin fecha de expedición.
- Certificado de tradición y libertad del 11 de mayo de 2021.





INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- ALFREDO DAVID HIGUITA (Fallecido) C.C 635.331
- CARLOS ALBERTO VARGAS BARRIENTOS. C.C 8.410.715

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- CARLOS ALBERTO VARGAS BARRIENTOS, quien adquirió una cuota (25%) de la cuarta parte (1/4) del derecho real y de dominio del sobre el predio objeto de estudio, a través de compraventa en común y proindiviso celebrada con la señora DOLORES USUGA DE DAVID en representación del señor JESÚS MARÍA USUGA JIMÉNEZ, según Escritura Pública No. 191 del 21 de mayo de 1979 otorgada en la Notaria Única del Circulo de Dabeiba, acto registrado el 15 de febrero de 1980 en la Anotación No. 003 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 007 - 1176 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba (Antioquia).
- ALFREDO DAVID HIGUITA (Causante), quien adquirió una cuota parte (25%) sobre la mitad (1/2) del derecho real y de dominio sobre el predio objeto de estudio, a través de compraventa en común y proindiviso celebrada con la señora MARÍA LUISA DE ESTRADA, según Escritura Pública No. 278 del 28 de agosto de 1939 otorgada en la Notaría Única del Círculo de Cañasgordas, acto registrado el 29 de septiembre de 1939 en la Anotación No. 001 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 007-1176 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba (Antioquia).
- De igual forma, ALFREDO DAVID HIGUITA (Causante), adquirió la mitad (1/2) del derecho real y de dominio del sobre el predio objeto de estudio, a través de compraventa en común y proindiviso celebrada con el señor ANTONIO VEGA MOLINA, según Escritura Pública No. 1373 del 24 de agosto de 1940 otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Medellín, acto registrado el 15 de octubre de 1940 en la Anotación No. 002 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 007 1176 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba (Antioquia).

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: Ionjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia





- 3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 007-1176.
 - 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: Revisado el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 007-1176 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba, se encontró que sobre el inmueble recae un gravamen y una medida cautelar, vigentes, a saber:
 - Anotación 004 HIPOTECA ABIERTA P.I. ¼, constituida mediante Escritura Pública No. 213 del 01 de agosto de 1986 de la Notaria Única del Círculo de Dabeiba a favor de la CAJA DE CRÉDITO AGRARIO, INDUSTRIAL Y MINERO, acto registrado el 14 de agosto de 1986 en la Anotación No. 004 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 007-1176 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba (Antioquia).
 - Anotación 005 OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL constituida por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI a través de la CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S., mediante documento 03-03-20200311001043 del 11 de marzo de 2020, registrada en la Anotación No. 005 de fecha 25 de junio de 2020 en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 007-1176 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba

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

- 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR
- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

La vereda Choromandó se localiza al noroccidente del perimetro urbano del municipio de Dabeiba, y delimita de la siguiente manera: al norte con las veredas Nudillales, Guineales y Alto Bonito, al oriente con el perimetro urbano y con las veredas Palmichales, Carra y La Clara, al sur con las veredas El Pital y Choromandó Alto Medio y al occidente con las veredas Chimurro Medio y Alto Bonito.







4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Económicamente el sector es de vocación forestal, agrícola y agroforestal, con presencia de cultivos semipermanentes y permanentes.

Fuente imagen 2: Elaboración propia con datos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi

- 4.3. TOPOGRAFÍA: La superficie del área requerida, objeto de avalúo, es de topografía fuertemente quebrada del 26% al 50%
- 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS: El clima está clasificado como tropical. La temperatura promedio en Dabeiba es 25.6 ° C. El municipio tiene en promedio Precipitaciones anuales de 3161 mm.
- 4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS: El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica VM53, cuenta con las siguientes características :

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
VM53	Cálido muy Húmedo	Rocas sedimentarias calcareas de origen quimico y biológico	Eutrudepts, Dystrudepts, Udorthents.	Moderada a fuertemente escarpado, excesivamente drenados, fertilidad baja a moderada.	baja

¹ Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Antioquia. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 1994.



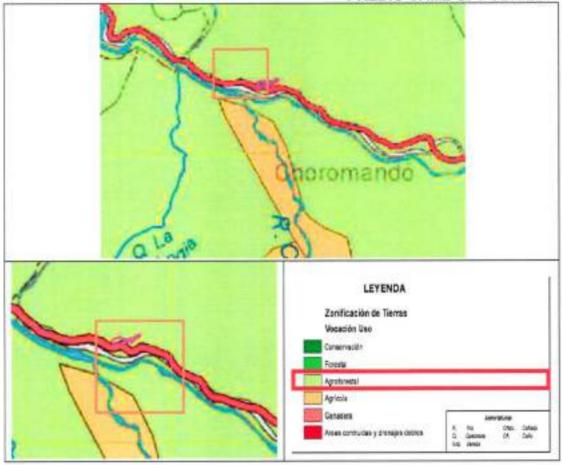


- 4.6. SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto veredal, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. SERVICIOS COMUNALES: Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Dabeiba.
- 4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: El sector se ubica al noroccidente del municipio; cuenta con acceso tanto vehicular como peatonal de servicio particular, en cualquier hora prestado desde el centro del municipio.
- 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
- 5.1. NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el ACUERDO No. 012 DEL 9 DE JULIO DE 2000 por medio del cual se adopta el Plan básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Dabeiba, ajustado mediante el ACUERDO No. 024 DEL 2012 "Revisión y Ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT Dabeiba" y el ACUERDO No. 001 DEL 03 de MARZO DE 2017 "Por medio del cual se incorporan al perimetro urbano suelos rurales y de expansión y se dictan otras disposiciones" y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación Del Municipio De Dabeiba, el predio se encuentra en el sector rural, vereda Choromandó en la cual sus uso principal es AGROFORESTAL. Para el predio objeto de avalúo comercial se evidencia que la norma corresponde a AGROFORESTAL.

El predio cuenta con ronda de río de conformidad con la información contenida en la ficha predial.







Fuente: Clasificación de uso de suelo Rural - Municipio de DABEIBA

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado en la vereda CHOROMANDO, el cual se encuentra aproximadamente a 7,35 Km del perímetro urbano del municipio de Dabeiba - Antioquia.







Fuente: Google Earth, Consulta: 30 de abril de 2021.

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

AREA TOTAL TERRENO:	1.173.937,00 m²
ÁREA REQUERIDA:	4.600,69 m²
AREA REMANENTE:	0,00 m²
AREA SOBRANTE:	1.169.336,31 m²
AREA TOTAL REQUERIDA:	4.600,69 m²

Fuente: Ficha predial CAM2-UF4-CDA-241.

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

LINDEROS	LONGITUD (m)	COLINDANTES
NORTE	155.01	CARLOS ALBERTO VARGAS BARRIENTOS Y OTRO (MISMO PREDIO) (P1 AL P17)
ORIENTE	9.96	JAIRO HERNÁN VARGAS BARRIENTOS (P17 AL P18)
SUR	156.79	VÍA AL MAR (P18 AL P36)
OCCIDENTE	11.25	QUEBRADA CHARCOHONDO (P36 AL P1)

Fuente: Ficha predial CAM2-UF4-CDA-241,



- 6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: Al predio objeto de avalúo se accede por medio de la vía nacional 62 en el tramo que del municipio de Dabeiba conduce al municipio de Mutatá. Esta vía cuenta con doble calzada bidireccional que se encuentra pavimentada y en buen estado.
- 6.5. UNIDADES FISIOGRÁFICAS: De acuerdo a la ficha predial CAM2-UF4-CDA-241, la franja de terreno del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 0 Ha 3.038,62 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido muy Húmedo, con pendiente entre el 26% y 50%, uso actual Agroforestal, con disponibilidad de aguas suficientes y cuya norma de uso del suelo es Agroforestal.

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Área: 0 Ha 1.562,07 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido muy Húmedo, con pendiente entre el 26% y 50%, uso actual protección, con disponibilidad de aguas suficientes. Se considera de conformidad con la ficha predial suministrada, tal que esta área cuenta con ronda de río.

- 6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.8. CONSTRUCCIONES ANEXAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones tipificadas como anexas.
- 6.9. 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 Y/O ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
BOSQUE SECUNDARIO	3.253,61	m ²
CULTIVO DE MARACUYÁ (PRODUCCIÓN)	967,64	m ²

Fuente: Ficha predial CAM2-UF4-CDA-241.





7. MÉTODOS VALUATORIOS

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, se utilizarán los siguientes métodos:

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.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS :

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.



Unidad fisiográfica 1

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo AGROFORESTAL se encontró las siguientes ofertas.

TEN	THE CONTRICTO	HOMBRE CONTACTO	MINORYO	BECYCH - HENRINA	TIPO DE INVESTIGA	VALOR OFERTA	APRA TERRETOR (NA)	CONSTRUCTA	sexownoon
1	574 6462233	trens Musics Propedates	CHECEA	Article	Pinex	8 2.400.000.000	480	300	Finds de 400 tectérales, con tou cases o acceso a dos quedrades, tacegardo serricodulado. Localizado en remo Avagato, a 5 viri, de partimens unhano de Gacellas, Guerta por esmitimo podoce trassimo.
2	3210514174	Quillerno Tubergui	DARDBA	Artein	Free	8 360,000,000	-	q	Fince, violatio sin la virrado Anavio, non trapignallo excelerat y conductat, se conditi cuante un timo de di fre, no cuante con conditinazionese, se predo cuante con penvicio de soudulato veneda y eneggia eléctrica:
3	3001203401	Andrea Guberrez	ONSESA	Litero Gnanda	Free	\$ 1250,000,000	460		Fince carrie al partitudos urbano, cuante con regara, prec parte de las timos tigne que ficialisal con antelias relivira. Cuanto con 400 hocididas de pres de terreno.
	2140823380	Las Herene	LINANTA	El Den	Prote	\$ 110,000,000	ь	3.00	Finds en al municipio de Ubernille. El file compleatios con pendiente contulade su mayoria, al presto suerte sen acuacioto vandeli y one case en regular sededo de conservación, comis roccasas.

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1

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

-					BITADO IN 469	SAX DANIEL - ASPO	CONTRACT OF	L.		_						
100	15,000,000	man and a	(Month)	MICH MAN	(DOOR SMARKE)	OLD MAN		okumec .		hale			0048	NAME OF		
	-		BINDY						ARREST TO SERVICE	I	NUMBER OF	SHIPE	13	LOR/ME		KUP 1014.
1	STH MEZOD	Inst. Bullo Population	24804	After	Piese	124K(III)X(III	1	Tanacous	41.0	1	0530	200.00	ı	mx	ï	115,000.00
2	DIENA	Gallerro Taterpai	140004	Atlate	Prog	\$160,000,000	1	7/5.000.000	11=	15	1.06.154	1.00	1	-	1	
5	1072041	Artim Golerni	148584	Lave-Owner.	First	\$176,000,000	11	1733 500 000	600	Tr.	430.20	00	1		1	- 1
4	3144800000	Larrens	URANTA	EOM .	Fire	\$115,000,000,00	1	107400-000	供館	Tr.	455.61	90,00		50,00	1	30,000,00
EDI A	inerci.				\$1,002,00											
ESPIRO.	DATE NO.			(3)	391,71,00	LMITE SUPERIOR -		\$400,00,00								
	N'E DE HPACON	- The second second		- 0	A.DPA	LIMITE SAFERCE		\$4363636								
		VALOR ADDPTADO	NA.		\$4,882,800	11000		-10-00-00-0								

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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



10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

	ME	RCADO		
ÎTEM	SECTOR - VEREDA	TIPO DE INMUEBLE	TE	VALOR RRENO/M2
1	Antado	Finca	\$	4.975.000
2	Antado	Finca	\$	4.846.154
3	Liano Grande	Finca	\$	4.331.250
4	El oso	Finca	\$	4.576.471
PROME	DIO		\$	4.682.219
DESVIA	CIÓN ESTÁNDAR			286.913
COEF D	E VARIACIÓN			6,13
LIMITE S	SUPERIOR		\$	4.969.132
LIMITE	NFERIOR		\$	4.395.306

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

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDA	0	VALOR
U.F.1	Hectarea	Ha	\$ 4.682.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1: Finca con un área de terreno de 400 hectáreas, cuenta con dos casas (200 m2 de construcción) en buen estado de conservación y acceso a dos quebradas, se encuentra en una topografía semiondulada, está localizada en la vereda de Antado, aproximadamente a 5 Km del perímetro urbano del municipio de Dabeiba y cuenta con servicios públicos básicos.

Oferta 2: Finca apta para explotación forestal, ubicada en la vereda Antado, con topografía mixta, parte escarpada y área ondulada, el predio cuenta un área





de 65 Ha y no cuenta con construcciones. El predio cuenta con servicio de acueducto veredal y energía eléctrica.

Oferta 3: Finca cercana al perímetro urbano, cuenta con vegas, gran parte de la finca tiene uso forestal con árboles nativos. Son 400 hectáreas de área de terreno.

Oferta 4: Finca en el municipio de Uramita, 17 Ha con vías carreteables, con pendiente ondulada en su mayoría. El predio cuenta con acueducto veredal, una casa en regular estado de conservación y zonas boscosas.

- 10.3. EJERCICIOS RESIDUALES: Para la determinación del valor de metro cuadrado de terreno del predio objeto de estudio no se consideró necesario realizar un ejercicio por medio del método (técnica) residual.
- 10.4. SERVIDUMBRES: De acuerdo con el folio de matricula inmobiliaria 007-1176 no existen servidumbres aparentes y/o continuas sobre el bien objeto de estudio.
- 10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS)

UNIDAD FISIOGRÁFICA 2 - RONDA DE RÍO

Para determinar el valor por hectárea de terreno para las áreas denominadas como rondas de río, de conformidad con la ficha predial suministrada y que está representado por la Unidad Fisiográfica 2, se encontró las siguientes ofertas:

TEM	THE CONTRICTO	HOMBINE CONTACTO	WINCACCON :	RECTOR - VERESA	THO LE	VALOR GREATS	APEA TERRITO (NA)	DOMETRION AND	mesconción
١.	574.4482230	trera Multio Propiedades	DARERA	Arriado	Pros	8 3.400.000.000	400	290	Finos de 405 handimas, con dos sessa y scoesa a dos quedeses, scoografia semiandalese. Lissaldade en vener Antaico: a 5 km del partimetro: arbano de Gebelba. Suente sen esemina picalose ballisse.
1	3210514174	Outleans Tribergul	DAGERA	A***	Pros	8 SSG 505 000		1	Force viposele en le vessele Antenio, sen lopografia exocupate y problede, el presio cuente un éves de fili res o cuente per constituirement, el presio sueves con senorio de acuentado vessele y energia eléctrica.
1	SUCCESSION 1	Andrew Stationes	DADEIGA	Liero Granco	Fines	¥ ±250,000,000	A00	- 1	Private carries al perfondire sellante, susmita son regale, gieri parto de la finos fiante capo forestal non articolar refirma. Cuercis con 400 hocistrasso de dinas de famento.
	3140620060	Luc Heleca	URMAZA	BI Dea	Pros	\$ 110-000-000	nt.	0,08	Price an el municipio de Literrille, TT ha nantelestrille con pendiente entoleste su majorille, al pradie suserile con antarituito vennite y una sepa en regular estanto de persennación, prime l'incension.



PREDIO CAM2-UF4-CDA-241 DEPURACIÓN DEL MERCADO

Para determinar el valor por Hectárea de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontró cuatro ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

					BETTOO OF MEN	CADO SAMBBA - HOMO	roap	TA.							
170	TEL CONTACTO	- WOMEN SPACES	LINGACON	MITTER ADVICE	MODERNING	VALOROPENA		HAP NOTO:		***			-	TI,COURT	
	36662557	20000000	ENORE	A CHEST	Version	A CHARLES		37577775	AMERICA		INCH PIECE	Minist	b	ADD VE	NUMBER OF
1	ETEARCOSI.	Into Multi Population	Delice	ma	Fires	\$240,000,000,00		140000	40.0	8	4.075.000	20.00	+	MICON	t man
3	STREAM N	Gallette Tubergo	0.00000	PON.	Fros	\$ 100,000,000,00	1	75 300 mm	6.2	1	434.16	6.00	i		1
1	1272140	Anghie Gutierner	CHARGON	Jane Stande	Prox	\$1790300000.50	1	17050cm	46.50	1	4301.00	120	i	1000	1
. 6	3148(350)	La New a	LPMMT's	5 Dec	From	\$100000000	1	27.00.30	17.00	1	43/84%	8.6	1	300-000	1 830030
100	CMCTCX			1000000	\$486,716,6	CONT. IV.		1000					_		
EUVAC	OVERTAGAR				26.90,90	LINTERUPEROR		\$4,983,TLC							
	ASSESSMENT OF THE PERSON NAMED IN				6/2%	WITCHISCOP		\$4.26.100,00							
		VALOR ADOPTADO	NA .		\$4,682,000		_								

PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

i .	ME	RCADO		
İTEM	SECTOR - VEREDA	TIPO DE INMUEBLE	TE	VALOR RRENO/M2
1	Antado	Finca	S	4.975.000
2	Antado	Finca	S	4.846.154
3	Llano Grande	Finca	\$	4.331.250
4	El oso	Finca	\$	4.576.471
PROME	DIO		\$	4.682.219
DESVIA	CIÓN ESTÁNDAR			286.913
COEF D	E VARIACIÓN			6,13
LIMITE S	SUPERIOR		\$	4.969.132
LIMITE	NFERIOR		\$	4.395.306

De acuerdo al estudio de mercado realizado en el sector donde se localiza el predio objeto de avalúo, se adopta el valor del límite inferior del análisis de mercado realizado en el sector.

UNIDAD FISIOGRÁFICA	UNIDAD	VALOR	
U.F.2	Hectarea	Ha	\$4.396.000





- 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES
- 11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN: La determinación del costo de la construcción se realiza 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. Sin embargo, la franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones tipificadas como principales ni como anexas.
- DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI): La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones.
- 12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
- 12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES

En el área a intervenir se encuentran los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo (Ver anexo 16.3. Presupuesto Cultivos Y Especies):

CULT	IVO Y/O E	SPECIE	VALOR
BOSQUE SEC	CUNDARIO		\$ 492
CULTIVO (PRODUCCIÓ	DE (N)	MARACUYÁ	\$ 2,083.00

Fuente: Ficha predial CAM2-UF4-CDA-241.





13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta acceso por la vía Nacional Ruta 62, que se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El área requerida del predio no presenta construcciones principales ni construcciones anexas.
- El área requerida del predio se encuentra ubicada en suelo rural, en un sector con uso del suelo agroforestal.
- El área requerida del predio presenta un topografia definida como fuertemente quebrado.
- 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 indole 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.
- Debido a que sobre el predio recae una oferta formal de compra, la cual se encuentra debidamente inscrita en el certificado de tradición y libertad mediante oficio 03-03-20200311001043 del 11-03-2020 de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI de Bogotá D.C., correspondiente a la adquisición de la franja de terreno objeto del presente avalúo, y de conformidad con los nuevos insumos técnicos aportados por el Solicitante donde no se observan cambios en las variables determinantes del valor comercial referente al avalúo comercial anteriormente presentado, para efectos del presente informe valuatorio no se realiza actualización de valores del terreno, construcciones, cultivos y/o especies; por lo tanto, se mantienen los presupuestos de construcciones, valores de ofertas y valores de cultivos dispuestos en el avalúo comercial corporativo 026-2018 con fecha del 30/12/2019.





14. RESULTADO DE AVALÚO.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO	057 - 753	Was one seem		and the second
U.F.1.	Ha	0,303862	\$ 4.682.000	\$ 1.422.682
U.F.2.	На	0,156207	\$ 4.396.000	\$ 686.686
TOTAL TERRENO				\$ 2.109.368
CULTIVOS Y ESPECIES		A Company of the Company	900000	
BOSQUE SECUNDARIO	m²	3.253,61	\$ 492	\$ 1.600.776
CULTIVO DE MARACUYÁ (PRODUCCIÓN)	m ²	967,64	\$ 2.083	\$ 2.015.594
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES		***************************************		\$ 3.616.370
TOTAL MEJORAS				\$ 3.616.370
TOTAL AVALUO				\$ 5.725.738

TOTAL AVALÚO: CINCO MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.725.738).

Bogotá, D.C., 17 de mayo de 2021. Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal

OMAR PINZON RODRÍGUEZ

Perito Avaluador

RAA AVAL-1014242133





15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO







15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



LEYTON UMBERG - ALEALDE 2010-2011

DEPARTAMENTO DE ANTOQUAS - REPUBLICA DA COXUMBIA



LA SUSCRITA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO MUNICIPAL DE DABEIBA - ANTIQUIA CERTIFICA COE

El Acuerdo No 024 del 2012 espedido por el Cencejo Municipal de Disbellos - Anticquia * por medio del cuel se excepta el Plan Dávico de Ordenamente Tentemia del Municipile de Dabellos, modificado en los acuerdo 001 del 2017, acuerdo 002 del 2018 y de acuerdo a la cartografia criviterada en él y con la finalidad de dar stención a la consulta elevada para el predio con cedula subsitial finº 234200100000380008800000000 y matricula immibiliaria 007. 1176 utscada en la vende CHOROMANDO y en comordancia con lo dispuesto en el mapa Nº OF MAPA CE CLASFICACION DEL SUELO MONCIPAL Y BASE CARTUURAFICA" En de Candicasco SUFLO RURAL y en el mapa 10° DA MAPA DE USO DEL SUELO CE en de uso

ITEM	MATRICULA INWOBILIARIA	PREDIO	VERSON/SECTOR RURAL	UBCO	
+	007-1176	LA MARIA	CHOROBUNDO	ASPONDMENTAL	

Definición: 'Zona Rural' Constituye esta categoria los terrenos no aptos para el uso urbano. por razones de oportunidad o por su destinación a utera agroforestal, de explotación de recurent naturales y activitades analogas.

GBSETWACIONEE:

AGROFORESTAL.

- La presente triumezas sobre unos de suello y nomo general es unicariente de carácter informativo, no prorpa permisio sisume para adelantar rengún fizo de obres de urbanismo o construcción en el predio-
- (2) presente concepto se expide con base en la información proventada por vi solicitanie
- Cusquer diferencia que pueda existir o presentarse entre la información presentada y in resided finice with emitseve responsibilitied for their de derrors

Dado on Dabelba, a los 10 dan del lites de febrero de 2021.

DEATH AREIZA PINO

Secretario de Pranéación y Desarrollo Territorial

Direction Carriers 11 N° 10-75
Notable
Pageston Larent 11 N° 10-75
Notable
Description Asset Lower Minings (Section Minings)
Linearies form fee bedresshot gas herein notable of decorate

y physiosines legates regettes y por le lanto. Inqui maeshis responsabilitad lo passamos para firma



Carriera Munita Tipro Nets 15-75 -Partiess Municipal Te: \$690,000 - Fax 659 01 65 - Codgs press 007400 Smart accepting@dabeibe-entropuss gov on Web: wave dateebs-entropuss gov on

FRMA

FECHA





15.3. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

VALORACION BOSQUE SECUNDARIO		
DETALLE CALCULO POR m2 **		
TOTAL COSTO ESTABLECIMIENTO AÑO 1	\$	3.829.154
TOTAL MANTENIMIENTO AÑO 2	5	1.094.564
TOTAL COSTOS DE ESTABLECIMIENTO Y SOSTENIMIENTO POR HA	\$	4.923.718
TOTAL COSTOS DE ESTABLECIMIENTO Y SOSTENIMIENTO POR m2	\$	492

Sen.	doesno trecumobe per 164	Cata Insurintant per la	Securited Sullive Plantality	President and production of production in	-	Codin soluções hal collive per rigiro coalitado
MATACOTA (Paradica State)	a 14147.000	4 440000	9400	2 44140	4 20.00 MD	1 1995



1.



PREDIO CAM2-UF4-CDA-241

INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 Y 1044 DE 2014

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO CAM2-UF4-CDA-241.

Tipo de Inmueble: Franja de terreno

Dirección: LA MARÍA.

Vereda/Barrio: CHOROMANDÓ.

Municipio: DABEIBA.

Departamento: Antioquia

Cedula catastral: 234-2-001-000-0024-00055-0000-00000

Títulos de adquisición:

-Escritura Pública No. 278 del 28 de agosto de 1939 otorgada en la Notaría Única del Círculo de Cañasgordas

-Escritura Pública No. 1373 del 24 de agosto de 1940 otorgada en la

Notaria Tercera del Circulo de Medellín

-Escritura Pública No. 191 del 21 de mayo de 1979 otorgada en la Notaría

Única del Círculo de Dabeiba

Matricula Inmobiliaria: Folio de Matricula Inmobiliaria No. 007-1176 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba

Propietarios:

-ALFREDO DAVID HIGUITA (Fallecido) C.C 635.331

-CARLOS ALBERTO VARGAS BARRIENTOS, C.C. 8.410.715

II. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS

Este Item 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 contenido en el presente documento es un estimativo, pues los valores pueden sufrir modificaciones dependiendo del número de hojas que contenga finalmente la escritura pública de venta.
- Para efectos del presente avalúo comercial corporativo no se liquidará lucro cesante POR CONCEPTO DE PERDIDA DE UTILIDAD POR ACTIVIDAD ECONÓMICA, CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO o cualquier otro item, toda vez que no se aportó la documentación necesaria para realizar el correspondiente cálculo de conformidad con la Resolución IGAC 898 de 2014 "Documentos contables de estados de pérdidas y ganancias, el balance general más reciente. Para quienes no estén obligados a llevar contabilidad, recibos de caja, consignaciones bancarias, facturas, entre otros (...)", de igual forma no se aportó la declaración de renta.

IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

Total Indemnitraciones Daño Emergante								
ITEM	MONTO	OBSERVACIONES						
Notariado y registro (Escritura de compraventa y registro).	5 -	No Aplica compensacion por este concepto						
2.Desmonte, embalaje, traslado γ montaje.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto						
 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.	s -	No Aplica compensacion por este concepto						
Total Indemnizaciones	\$							

Bogotá, D.C., 17 de mayo de 2021 Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal

OMAR PINZON RODRIGUEZ

Perito Avaluador

RAA AVAL-1014242133





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

En Bogotá, D.C. siendo las 8:30 a.m. del día 17 de mayo de 2021, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato de prestación de servicios celebrado entre CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S. y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS DIEGO MONROY RODRÍGUEZ LISANDRO CASTAÑEDA JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

		Valor total avalúo
1	CAM2-UF4-CDA-241	\$5.725.738

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 De los 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 el valor del área de terreno, valor de construcción y valor de avalúo 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 a.m. del día y fecha arriba mencionados.

COMITÉ DE AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Miembro comité

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

Miembro comité

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Miembro Comité

Miembro Comité

LISANDRO CASTAÑEDA



Vf = Pa -Dt Dt = Da * Au

Da =

Da = depreciación anual

Pa = precio actual

Vs = valor de salvamento

Vu = vida útil o técnica

valor final

10. Interpolación de indices de precios

(Pa -Vs)

to, margoration de marces de pricedo.

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

- Se obtienen los valores del Indice al último dia del mas anterior y del mas correspondiente.

- Se resta el valor del mes anterior al del mas correspondiente.

- Al resutrado se lo divide por 30, y sete valor se multiplica por el número de días al que corresponda la fecha a la cual se desea interpolar.

11. Fórmulas para ajuste por condición de forma

a = frente del predio que se avalúa (ms) a - rema da pedra que se avalua (ms). s = área en metros cuadrado del predio que se avalúa (M2). f = fondo equivalente = s / a ar = frente del lote tipo de la zona

fondo minimo de la zona

Ma = fondo máximo de la zona

Vurn= Valor unitario medio (\$/M2)

En = influencia del fondo

rp = influencia dei frente Vup= Valor unitario para el predio avaluado (\$/M2) Vup= Vum X Fp X t CALCULO DE "Fp" – Influencia del fondo:

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

$$Coundo \Rightarrow Fp - \left(\frac{Mr}{f}\right)^{\nu_2}$$

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

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

CALCULO DE "C - influencia del frente:

Cuando
$$\frac{ar}{2} \le a \le 2ar \implies t = \left(\frac{a}{ar}\right)^{1/4}$$

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

Cuando $a > 2ar \implies t = 1.19$

Influencia de forma:



Articulo 38°.- La presente Resolución rige a partir de su publicación en el Diario Oficial y deroga las Resoluciones 762 de 1998 y 149 de 2002 y todas las disposiciones que le sean contrarias.

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

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

Las entidades de la administración central y descentralizada de los entes territoriales que no cuenten con un órgano oficial de publicidad podrán divulgar esos actos mediante la fijación de avisos, la distribución de volantes, la inserción en otros medios, la publicación en la pagina electronica

o por bando, en tanto estos medios garanticon amplia divulgación. Las decisiones que pongan término a una actuación administrativa iniciada con una petición de interés general, se comunicarán por cualquier

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

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

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

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

Artículo 67. Notificación personal. Las decisiones que pongan término a una actuación administrativa se notificarán personalmente al

interesado, a su representante o apoderado, o a la persona debidamente autorizada por el interesado para notificarse,

En la diligencia de notificación se entregará a interesado copia integra, auténtica y gratuta del acto ammistrativo, con anotación de la fecha y la hora, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse y los plazos para hacerio. El incumplimento de cualquiare 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 actios administrativos de carácter masivo que tengan origen en convocatoria sipúlicas. En la reglamentación de la convocatoria imparirá a los interesados las instrucciones perfinentes, 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 verbalimente en estrados, debiéndose dejar precisa constancia

de las decisiones adoptadas y de la circunstancia de que dichas decisiones quedaron notificadas. A partir del día siguiente a la notificación se contarán los términos para la interposición de recursos

contalan los entimos para la interposoción de lecta sos. Artículo 68. Citaciones para notificación personat. Si no hay otro medo más eficaz de informar al interesado, se le enviara 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 comperezca a la diligencia de notificación personal. El envío de la citación se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto, y de dicha diligencia se dejará constancia en el expediente.

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario señalada en el inciso antarior, la citación se publicará en la página electrónica o en

Cuando se desconscia in información sonor en destinatario sentariada en el mistra artendro, a ciración se publicaria en la paginal executoriona o en un lugar de acceso al público del nespectiva entadad 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 el envito de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitiria a la dirección, a número de fax o al corne de electrónico que figuren en el expediente o pueden observene del registro mercantil, acompañado de cogal integra del acto odministrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del soto que se notifica, la autoridad que lo explicit, los recursos que legimente proceden, i isa sutoridada pela ente que les places respectivos y la advertencia de que la notificación se consideraria surida al finatizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Cuando se desconorce la información sobre el destinatado, el aviso, con copia integra del acto administrativo, se publicará en la página Cuando se desconscia la información doute di oceanicalmo, el aviso, con copra linegia del seus autimisarano, se poutea en la guajan electrónica y en todo caso en un llugar de acceso al público de la respección entidad por el férmino de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso. En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación

Articulo 70. Notificación de los actos de inscripción o registro. Los actos de inscripción realizados por las entidades encargadas de llevar Articulo 70. Notificación de los actos de inscripción o registro, Los actos de inscripción realizados por las enizadas entragiacas de levár los registros públicos se entenderán notificados el día en que se afectúe la correspondiente anotación. Si el acto de inscripción hobiere sido solicitos por enfodo o persona distinta de quien aparazca como titular del derecho, la inscripción debará comunicarse a deho titular por cualquier mode dióneo, destrio del los cienco (§) das 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 nombra, mediante escrito <que requesirá presentación personaliv. El autorizado solo estará facultado para necibir la notificación y, por tanto, qualquier manifestación que haga en relación con el acto administrativo se tendrá, de pleno derecho, por no realizada.

Lo anterior sin periulcio del derecho de postulación

De altation an populado su bedevido opositacione.

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

Artículo 72. Falta o Irregularidad de las notificaciones y notificación por conducta concluyente. Sin el lieno de los anteriores requisitos no se tendrá por hecha la notificación, ni productrá efectos legales la decisión, a menos que la parte interesada reveie que conoce el acto, ecisión o interponga los recursos legales

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

Lev 1564 de 12 de julio de 2012 Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones. Titulo

Ley 1304 de 12 de juito de 2012 Por medio de la cuta se expine el conigio demena de Proceso y se dicuar busa disposiciones. Indio III, Proceso Declarativos Especiales. Capítulo I. Exproplación Artículo 399. Expropiación. El proceso de expropiación ae sujetará a las siguientes regias:

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

Igualmente se dirigirá contra los tenedores auyos contratos consten por escritura pública inscrita y contra los acreadores hipotecarios y acestidades que percenada en el central de contratos.

prendarios que aparezoan en el certificado de registro. 2. La demanda de expropisción deberá ser presentada dentro da los tres (3) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución

2. La demanda de exprojección decera ser presentada centro del tos tres (3) mesos siguientes a la forta en la cual quicatre en initial a resourción que ordenan le exprojección, so pena de que deche resolución y las ineccipiones que se hubieren efectuado en las oficinas de registro de instrumentos públicos pierdan fuerza ejecutoria, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier piercena, previa constatación del hecho.
3. A la demanda es ecompária copia de la resolución vigente que decreta la supropicación, un avoltio de los bienes objeto de ella, y si se trata de bienes sujetos a registro, un certificado acorca de la propiedad y los derechos reales constituidos sobre ellos, por un período de diez (10)

años, si fuere posible.

4. Desde la presentación de la demanda, a solicitud de la entidad demandante, se decretará La entrega anticipada del bien, siempre que aquella n l'assar presentactur los la ballima de l'accident de l'a

caso el juez adoptará los correctivos necesarios para subsanar los defectos formales de la demanda.

Transcurridos dos (2) días sin que el auto admisorio de la demanda se hubiere podido notificar a los demandados, el juez los emplazará en los

Transcurados dos (2) dias sin que el auto acrisono de la demanda se hubere podo notoriar à los demandados, el juez los emplazarar en los terminos establecidos en dete código; copia del emplazararien los eligitar el na pueda de acceso al immede dejeto de organizara en los en que se encuentren los muebles.

6. Cuando el demandado sels en desacuerdo con el avalúo o considere que hay lugar a indemnización por conceptos no induidos en el o por un mayor valor, deberá aportar un dictamen periosi elaborado por el instituto Geográfico Aquatin Codezzi (GAC) o por una lonja de propiedad raziz, del cual se la correir tratelado al demandante por tros (3) des. Si no es presente el avalúo, es enetazará del plano la objección formulada. A petición de la parte interesado y sin necesidad de orden judicial, el instituto Geográfico Aquatin Codazzi (GAC) el El Cobistion Missional le soliciten, para lo cual el solicitente deberà acreditar la oferta formal de compra que haya realizado la entidad. El Gobierno Nacional

regiomentará las tarifas a que haya llugar.

7. Vencido el trastado da la demanda al demandado o del avalúo al demandanta, según el caso, el juez convocará a audiencia en la que interregorá a los parties que hayan elaborado los avalúos y dictará la sentancia. En la sentencia se resolverá sobre la expropiación, y si la decreta ordenartí cancelar los gravámenes, embargos e inscripciones que recaigan sobre el bien, y determinará el valor de la indemnización que corresponda.

que variospontar. 8. El domandante deberá consignar el saldo de la indemnización dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia. Si no

a. El commandato dobra consignación portunamente, el juez librará mandaminación demitro a los ventro (az) tras siguentes a las ejecutivas de la sestima de la respectación oportunamente, el juez librará mandamiento ejecutivo contra el demandante.
9. Ejecutoriada la sentencia y realizada la consignación a ordenes del jugado, el juez ordenará la entrega se definitiva del bien.
10. Realizada de entrega se efectama el registro del acta de la diligencia y de la sentencia, para que sitivan de fitulo de dominio al demandante.
11. Cuando en el acto de la diligencia de entrega se oponga un tercero que elegua posesión material o derecho de retención sobre la costa exprepidad, la entrega se efectuará, pero se adventirá al cosotior que dentro de los dez (10) dies siguientes a les aditionadas podrá promover incidente para que se la reconozca su demecho. Si el incidente se resulviva a fivor del opositor, en el auto que lo decida se describa de la siguino esta estableca en la estableca de la consignación con la decidada con el considera de la siguino considerativo en la decidada con el considerativo en la decidada con la considerativa del la signa considerativa non el risenandada. expropiada, la entrega se efectuará, pero se advettirá al opositir que dentro de los dez (10) dias siguientes a la estimación de la diligencia podrá promover incidente para que se le reconozca su denecho. Si el incidente se resueive a favor del opositor, en el auto que lo decida se ordenerá un avaito para establecer 1 a indemnización que le comesponde, la que se le pagará de la suma consignada por el demandante. El auto que le comesponde, la que se le pagará de la suma consignada por el demandante. El auto que la comesponde que la contra del considera de la contra del contra d auto que resuelve el incidente será apelable en el efecto diferido.

euro que resultar en incurse les era aparamer la caronio vinero.

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











Si los bienes fueren materia de embargo, secuestro o inscripción, el precio se remitirá a la autoridad que decretó tales medidas; y si estuvieren sujetos a condición resolutoria, el precio se entregará al interesado a titulo de secuestro, que subsistirá hasta el día en que la condición resulte fallida, siempre que garantice su devolución en caso de que aquella se cumpla.

13. Cuando se hubiere efectuado entrega anticipada del bien y el superior revoque la sentencia que decretó la expropiación, ordenará al centra de considera de la companio de produción de la companio de considera de la companio de considera de la companio de considera de la companio del companio de la companio del companio de la companio del la companio de la companio de la compa

del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejaren de percibir < hasta por un período máximo de seis meses>15.

Ley 1682 de 22 de noviembre de 2013. Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias. Título IV. Gestión y Adquisición Prediales, Gestión Ambiental, Activos y Redes de Servicios Públicos, de TiC y de la Industria del Petroleo, entre otros y Permisos Mineros y Servidumbres. Capitulo 1. Gestión y Adquisición Predial. Modificada por la Ley 1882 de 2018, por la cual se adicionan, modifican y dictan disciones 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

ARTICULO 19. Definir como un moivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infrassitructura 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 exprepiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin. de conformidad con el articulo 58 de la Constitución Política.

initi de conformació con el actual de una constitución predia la ARTÍCULO 20, extrución 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 pera ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo antenior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9a de 1989 y 388 de 1997 y 1564 de 2012.

expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012. En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las regias especiales previstas en

la presente legy.

PARAGRAPO 1e. La adquisición de predios de prepiedad privada o pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a lo señadad en las regias especiales de la Ley 1º de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustityan de manera expresa.

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

ARTÍCULO 21, SANEAMIENTOS POR MOTIVOS DE ÚTILIDAD PÚBLICA, <Aparte techado INEXEQUIBLE> La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interéa social consegrados en las leyes gozará en favor de la enidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizariorias que por cualquier esuas puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matricula inmobiliaria, diferentes

a la entidad pública adquirente.
El saneamiento automático de que trata el presente artículo será aplicable a los inmusbles adquiridos para proyectos de infraestructura de transporte, indices antes de la vigencia de la Ley 9º de 1989, de acuerdo con la regiamentación que explida el Gobierno Nacional en un plazo no mayor de ciento winte (120) días calendario.

no mayor de dentro ventre (1/20) dias calendano.

PARAGRAFO 10. El sanaemismo automático será invocado por la entidad adquirente en el título de tradición del dominio y será objeto de registro en el folio de matricula correspondiente.

PARAGRAFO 20. La entidad pública que decida emplear el mecanismo de saneamiento automático deberá verificar si el immueble a adquirir se encuentra inscrito en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente creado por la Ley 1448 de 2011, a cargo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, si eviste en curso proceso judicial de restitución, así como a sixtem medidas de protección inscriba por la via individual o colectiva el levor del propietario que no hayan sido tevanticas, en virtud de lo previsto al efecto por la Ley 387 de 1997 y el Decreto número 2007 de 2001. En estos casos se entenderá que los propietarios carecen de la capacidad

para enalementa voluntariamente.

En los casos en que solo se encuentren solicitudes de restitución o inscripción en el Registro de Tierras Despojadas o Abandonadas procederá adelantar la expojación y en pondrá a disposición del juez de conocimiento de estos procesos el valor de los predios en depósito judicial, para que una vez se inicia el proceso de restitución este ponga el correspondiente depósito a órdenes del juez de restitución.

que una vez se intra el proceso de resatrución este ponga el correspondiente deposta a ordenes del juez de restitución.

La inclusión del predio en los proyectos videa se probatos por el Cociemo Nacional se entenderá en los términos del artículo 22 de la Ley 1448 de 2011 como una imposibilidad jurí dica pera la restitución que impondrá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas compensar a las vidames con un predio de similaries condiciones, en el orden y lineamientos estabecidos en el artículo 29 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 propietaría con cargo al proyecto, en virtud del proceso de acronicirán.

En caso de que esté en trámite el proceso de restitución, se iniciará el proceso de exprepiación, pero se esperarán las resultas del proceso de En caso do que este en tramine el proceso de restructor, es incaria el proceso de expresionión, por sel esperaran sa resuma central restruction para determinar a quien se consigna el valor del predio. En caso de que proceda la nestitución, 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 juridicamente imposible de restituir, en los términos previstos en el artículo 39 de la Ley 14.48 de 2011 y sus normas planemarians. El sansamiento automático no desvirtuará las medidas de protección inscritas en el Registro Único de Tierras Despojadas con fines publicitarios a facor de los poseedores, sin embargo, la prueba se considerará constituída para los respectivos efectos en eventuales procesos de restitución que se adelanten en el futuro sobre el bien.

que se adelanten en el futuro socio e toien.
Si el objeto de la espropiación librar la adquisición parcial de un inmueble determinado, sujeto a los casos previstos en el presente parágrafo, en el Foio de Matricula immobiliaria de la parte restante que no sea objeto de adquisición, deberán mantenerse las medidas de protección inscritas. Además, teniendo en cuenta que no queden afectos a los proyectos, procederá la restrución, siempre que se den los elementos y

insorias. Además, teriendo en cuenta que no quedan afectos a los proyectos, procederá la restitución, siempre que se den los alamentos y requisitos exigidos en la Loy J446 de 2011.

Cumpido el procedimiento especial para la adquisición de predos vincuíados a la restitución de tierras o con medidas de protección, procederá el saneamiento por motivos de utilidad pública.

No obstanta lo anterior, la entrega anticipada de los predos la podrá solicitar la entidad responsable del proyecto de infraestructura ante el juez de conocimiento del proceso de expropisación. En cualquier caso, el juez de expropisación en el juez comisionado, durante la difigencia de entrega, deberá informar que se ha hecho la consignación del valor del predo a ordenes del juezado de restitución.

PARAGRAFO 3o. En lodo caso ningún saneamiento automático implicará al levantamiento de servictumiones de utilidad pública frente a redes y activos, nel desconocimiento del so derechos immobiliantos que hayan sido previsamente adquirádos para el establecimiento de la infraestructura de servicios públicos domicilianos y actividades complementarias. Tecnologias de la información y las Comunicaciones y la industria del Petroleo.

ARTÍCULO 22. LIMITACIONES, AFECTACIONES, GRAVÁMENES AL DOMINIO, MEDIDAS CAUTELARES, IMPUESTOS, SERVICIOS PÚBLICOS Y CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. < Artículo modificado por el artículo 8 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el PUBLICUOS Y CONVINBUCIÓN DE VALUNIZACION. Afficiale modificacio por el arfectio gli en Ley 1882 de 2018. El núve 18x0 de 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 matricula o al respectivo poseedor regular inscrito y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo el valor del proyecto, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravimenes, limitaciones, afectaciones, medidas esutaleres, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización y pagar directamente dicho valor al acreación o mediante depósito judicial a órdenes del despecho respectivo, en caso de cursar processo ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenación el respectivo gravamen, considerando para el efecto al area objeto de adquisición, o venificar que lo realizará directamente el titular. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según

La entidad estatal adquirente expedirá un oficio con destino al Registrador de Instrumentos Públicos respectivo o a la autoridad competente, en La etirica essara adaptimine superiar in roboto di regiono e registrato de instruminario a roboto del pego y paz y salto correspondiente, cuando e icual se solicite levratar la limitación, la afectación, gravamen o medida esutelar, avidenciando el pego y paz y salto correspondiente, cuando a ello haya lugar. El Registrador deberá dar trámite a la solicitur en un término perentiono de 15 días hábiles. Una vez realizada la esepectiva anotación en el registro, el Registrador deberá der aviso mediante oficio al notario correspondiente para que obre en la escritura pública respectiva del immueble.

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

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

grevemen en el toto de immueble.

PARÁGRAFO, La entidad estatal con cargo al valor del negocio, podrà descontar la suma total o proporcional que debe pagarse por concepto de gastos de notanado y registro y pagar directamente d'ono valor.

ARTÍCULO 23. AVALUADORES Y METODOLOGÍA DE AVALÚO. El avalúo comercial para la adquisición o expropiación de los immuebles de la california de requendos para proyectos de infraestructura de transporte será realizado por el Instituto Geográfico Agustin Codezzi (GAC) o la autoridad catastral correspondiente o las personas naturales o junidicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Longas de Propletad Reizz El avelluo comercial, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el petimonio de los particulares.

parimonio de los paraculares.

Para la adquisición o expropiación de inmuebles requeridos en proyectos de intraestructura de transporte, el Instituto Geográfico "Agustín Codazz" (IGAC) lendrá como función adoptar las normas, métodos, parámetros, orbenos y procedimientos que deben aplicarse en la elaboración de los avalidos comerciales y su actualización. Cuando las circunstancias lo indiquen, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) introducirá las modificaciones que resultan necesarios.

Las normas, métodos, parâmetinos, ofiterios 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 prodal en proyectos de infraestructura

PARÁGRAFO. El retardo injustificado en los avalúos realizados es causal de mala conducta sancionable disciplinariamente, sin perjuicio de las consabilidades en que pueda incurrir el avaluador.

demás responsabilidades en que pueda incurrir el avaluador.

PARAGRAPO, o Peràgringo adeicenado por el articulo 18 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> En las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que adopte e Instituto Goográfico Aquetin Codazzi (IGAC), en cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, no procederá indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, prerrogativas, autorizaciones que hayan aido levantadas, hachas o concedidas en las fajas o zonas reservadas en los terminos del artículo 50 de la Ley 1228

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

rovisión:

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 avalido comercial, para que reconsidere la valoración y/o precio presentados, a fin de corregidos, reformentos o confirmantos.

Corresponde a quien realizó el avalido comercial pronunciarse sobre la revisión solicitada dentro de los diez (10) dias siguientes a su presentación. Una vez decidada la revisión y a hay lugar a tramitar la impugnación, quien haya decidido la revisión y a la revisión y a hay lugar a tramitar la impugnación, quien haya decidido la revisión y a mariera el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) dentro de los tres (3) dias 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 avalido comercial, a fin de corregidio, reformando confirmento.

Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) [e compete resolver las impugnaciones en todos los casos, para lo cual señalar funcioniemento destro de su estructura las instinacias a que haya lugar a decisión tendrá cantidar vinculante. El para para resolver las impugnaciones será

dentro de su estructura las instancias a que haya lugar. La decisión tendrá carácter vinculante. El plazo para resolver las impugnaciones será

dentro de su estructura las instancias a que naya ugar, La decisión tendra caracter vincularre. El piazo para resolver las impugneciones será de des 2 (10) de sy se contarán desde el día siguiente a la fecha de presentación de la impugnación. El impugnación lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo o demás normas que lo modifiquen, deroguen o sustituyan.

PARÁGRAFO 26. «Peràgrafa modificado por el articulo g/ de la cy 1820 de 2018. El nuevo totos ce el digiuente, evolujo 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 n y/o, impugnación de este. Una vez notificada la oferta, el avalúo quedará en firme para efectos de la enajenación voluntaria.

PARAGRAP 3 a. La entidad solicitante, o quien haga sus veces, asumirá los cestes que demande la atendión de las impugnaciones a que se refiere el presente articulo, de conformidad con las taritas fijadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzí (IGAC).
PARAGRAPO 6. El retarión juntificado en la resolución de las revisión o impugnación de los avidios, se causal de mala conducta sandonable disciplinariamente, ain perjuición de las demás responsabilidades en que pueda incuntr el avaluador o el servidor público del Instituto Geográfico Navello Chadra (IGAC), entre el control de las demás responsabilidades en que pueda incuntr el avaluador o el servidor público del Instituto Geográfico Navello Chadra (IGAC), entre el carrello de las demás responsabilidades en que pueda incuntr el avaluador o el servidor público del Instituto Geográfico. Agustin Codazzi (IGAC), según el caso. ARTÍCULO 25. NOTIFICACIÓN DE LA OFERTA. <Artículo modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente.

La defla doberá ser notificada unicamente al fitular de los derecions reales que figure registrado en el folio de matricula del immueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la expectibida della y probada de entra ra representar al propietario faltecido en todas sus relaciones juridas por causa de su decesso de conformidad con las leyes vigentes.

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisión del immueble o su detegado, para

su notificación se cursará oficio al propietario, poseedor inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, el cual contendo

Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública

2. Aéance de conformidad con los estudos de valoitidad técnica.

3. Identificación precisa del inmueble.

4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 32 de la presente ley.

5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, exproplación administrativa o

judicial. Se deberán explicar los piazos, y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso. Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociador directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrá un término de quince (15) das habites para mantestar su voluntad en relación con la miama, tibe sea expetindola, o renhazándola. Si la oferta es aceptada, deberá suscribinse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles alguentes e inscribirista la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiento. 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.

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

mismos. 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 enejenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compreventa y/o escritura pública. Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, e insortia dicha 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 adquirente procederá a expedir directamente la resolución de expropiación sin necesidad de expedir oferta de compra

en los aquientes eventos:

1. Cuando se ventifiquo que el titular inscrito del derocho 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 foto de matricula immobilitaria del immueble objeto de adquisición o el inspectivo poseedor regular inscrito se encuentren reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo. Una vez expedida la resolución de expropiación, la entidad adquirente solicitará la inscripción de la misma en el respectivo Certificado de libertad

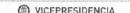
Una vez expecicia la resolución de expropación, la endeda adquirente solicitar la inscripción de actos, limitaciones, gravámense, medidas cautelaries o afectaciones al dominio sobre aquellas, medidas cautelaries o afectaciones al dominio sobre aquellas. Subtada la etapa de apportamento de via guibametiva, la Entidad adquirente deberá acudir al procedimiento de expropiación judicial contemplado en al 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 dejará a cargo del juzgado de conocimiento.

PARAGRAFO - S. Se dispone un plazo de noventa (90) días ajquientes a la suscripción de contratos de compraventa de los bienes objeto de la ofera de compra, para nealizar el pago correspondente, vencido el plazo y no habilêndose realizado el mismo, los titulares de derechos reales prodein acudir al proceso alcente for ve se causerán intereses de montre.

podrán acudir al proceso ejecutivo y se causarán intereses de mora

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

¹⁵ Aparte entre <> declarado inexequible por la Corte Constitucional mediante sentencia C-750-15













X = dato de la encuesta N = número de datos de la encuesta.		
Cuando el número de casos (N) es pe 3 Coeficiente de variación: (V)	quaño (manos de 10 observaciones) se emplee N-1 como denominador.	
Se define como la relación (división) o Esta definición se puede formalizar en	que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100. La siguiente expresión:	
V = * 100		
X	100	
En donda: V = coeficiente de variación		
S = desvisción estándar		
X = media aritmética. 4 Coeficiente de asimetria: (A)		
Expresado en la siguiente formulación X · M .	X .	
A= S		
En donde:		
A = coeficiente de asimetría		
X = media aritmética M _e = moda, siendo esta el valor que m	rás sa moite	
S = desviación estándar.		
al de la media aritmética. Si el signo e	cuando el resultado tenga signo positivo en cuyo caso se debe entender que el valo is negativo o sea que tiene una asimetria negativa y por lo tanto la tendencia de los	
el encontrado en la media aritmética. 5. Ecuaciones para ajuste		
Recta o función lineal	Y=a+bX	
2. Parábola de segundo grado	Y' = a + b X + c X ²	
Función Potencial Función exponencial	Υ= AX* Υ= AB*	
Valor presente	1 - 20 -	
VF		
VP =		
En donde:		
VP = valor presente	de los flujos netos de caja del periodo total.	
i = interés	se ios ilujos rietos de caja da periodo total.	
n = número de períodos trimestrales,		
 Valor de la compensación ("a po VC = [A * (1+ i) *] - A 	steriori")	
En donde:		
VC = valor a compensar.		
A ≈ avalúo i = interés neto		
n = número de períodos		
* = multiplicación.		
 Capitalización Estimación del precio utilizando la rei 	nta o arrendamiento de inmuebles. Para este fin se puede utilizar la siguiente exp	resión que formaliza la
relación:		SOLDE TO TANK DE LA CONTROLLE
A = f		
1		
En donde:		
A = avalúo r = arriendo		
i = tasa de interés aplicable.		
9. Depreciación	porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaj	a da la vida y al astada
de conservación basadas en las tabla		d od id vide y oi osidoo
Clase 1:	Y = 0.0050 X ² + 0.5001 X - 0.0071	
Clase 1.5: Clase 2:	Y = 0.0050 X ² + 0.4998 X + 0.0262 Y = 0.0049 X ² + 0.4861 X + 2.5407	
Clase 2.5:	Y = 0.0046 X ³ + 0.4581 X + 8.1068	
Clase 3;	Y = 0.0041 X ² + 0.4092 X + 18.1041	
Clase 3.5: Clase 4:	Y = 0.0033 X ² + 0.3341 X + 33.1990 Y = 0.0023 X ² + 0.2400 X + 52.5274	
Clase 4.5:	Y = 0.0012 X ² + 0.1275 X + 75.1530	
Clase 1: El inmueble está bien conse	rvado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.	nto on la ovo en mflom
al enlucimiento.	vado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialme	HILLS GIT TO YOU SO TORRISO
	ciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.	
Clase 5: El inmueble amenaza ruina p	ciones importantes especialmente en su estructura. por tanto su depreciación es del 100%	
conservación basada	is en las tablas de Fitto y Corvini. dos intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4	v 5. como: Estado 4.5
Además:		/ 42-34/10/
X: Es el valor resultante de dividir la e	edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.	
	ntar por depreciación, del valor nuevo calculado.	
En donde: A = avaiuo del bien		
V _a = valor nuevo de la construcción.		
V _i = valor del terreno. Y = valor porcentual a descontar.		
* = water percentual a descentar. * = multiplicación.		
	TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 1) UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y	Y ESTADO DE

	TABLA DE FITTO Y C	ORVINI (Parte 1)	
ÓN TOTAL DE UNA		U VALOR A NUEVO, DEBIDA A	SU EDAD Y ESTADO DE
	CONSERVA	ICION.	

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

0	0,00	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,60	75,10	100,00
1	0,50	0,55	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100,00
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100,00
3	1,54	1,57	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100,00
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00
5	2,62	2,65	5,08	10,50	20,25	34,95	53,94	75,85	100,00
6	3,10	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100,00
7	3,74	3,77	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100,00
9	4,90	4,93	7,30	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100,00
-11	6,10	6,13	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100,00
13	7,34	7,37	9,88	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100,00
14	7,99	8,00	10,30	15,42	24,53	38,51	56,38	77,18	100,00
15	8,62	8,65	10,93	16,02	25,16	38,95	56,69	77,34	100,00
16	9,29	9,30	11,57	16,62	25,70	39,39	57,00	77,50	100,00
17	9,94	9,97	12,22	17,23	26,25	39,84	57,31	77,66	100,00
18	10,62	10,64	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83	100,00
19	11,30	11,33	13,54	18,48	27,36	40,75	57,96	78,00	100,00
20	12,00	12,01	14,22	19,12	27,93	41,22	58,29	78,17	100,00
21	12,70	12,73	14,91	19,77	28,51	41,69	58,62	78,35	100,00
22	13,42	13,44	15,60	20,42	29,09	42,16	58,96	78,53	100,00
23	14,14	14,17	16,31	21,09	29,68	42,85	59,30	78,71	100,00
24	14,92	14,90	17,03	21,77	30,28	43,14	59,85	78,89	100,00
25	15,62	15,65	17,75	22,45	30,89	43,64	60,00	79,07	100,00
26	16,33	16,40	18,49	23,14	31,51	44,14	60,36	79,26	100,00
27	17,14	17,17	19,23	23,85	32,14	44,65	60,72	79,45	100,00
28	17,92	17,95	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	79,64	100,00
29	18,70	18,73	20,75	25,28	33,42	45,69	61,46	79,84	100,00
30	19,50	19,52	21,53	26,01	34.07	46,22	61,84	80,04	100,00

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 2)

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

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











34	22,78	22,80	24,73	29,03	36,76	48,42	63,40	80,85	100,00
35	23,62	23,64	25,55	29,80	37,45	48,98	63,80	81,06	100,00
36	24,48	24,50	26,38	30,59	38,15	49,55	64,20	81,27	100,00
37	25,34	25,34	27,23	31,38	38,86	50,13	64,61	81,48	100,00
38	26,22	26,24	28,08	32,19	39,57	50,71	65,03	81,70	100,00
39	27,10	27,12	28,94	33,00	40,30	51,30	65,45	81,92	100,00
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	82,14	100,00
41	28,90	28,92	30,70	34,66	41,77	52,51	66,30	82,37	100,00
42	29,82	29,84	31,59	35,50	42,52	53,12	66,73	82,60	100,00
43	30,74	30,76	32,49	36,35	43,28	53,74	67,17	82,83	100,00
44	31,68	31,70	33,40	37,21	44,05	54,36	67,61	83,06	100,00
45	32,62	32,64	34,32	38,08	44,82	54,99	68,06	83,29	100,00
46	33,58	33,60	35,25	38,95	45,60	55,63	68,51	83,53	100,00
47	34,54	34,56	36,19	39,84	46,39	56,23	68,97	83,77	100,00
48	35,52	35,54	37,14	40,74	47,19	56,93	69,43	84,01	100,00
49	36,50	36,52	38,10	41,64	48,00	57,59	69,90	84,25	100,00
50	37,50	37,52	39,07	42,56	48,81	58,25	70,37	84,50	100,00
51	38,50	38,52	40,05	43,48	49,63	58,92	70,85	84,75	100,00
52	39,52	39,53	41,04	44,41	50,46	59,60	71,33	85,00	100,00
53	40,54	40,56	42,04	45,35	51,30	60,28	71,82	85,25	100,00
54	41,58	41,59	43,05	46,30	52,15	60,97	72,31	85,51	100,00
55	42,62	42,64	44,07	47,26	53,01	61,67	72,80	85,77	100,00
56	43,68	43,69	45,10	48,24	53,87	62,39	73,30	86,03	100,00
57	44,74	44,76	46,14	49,22	54,74	63,09	73,81	86,29	100,00
58	45,82	45,83	47,19	50,20	55,62	63,81	74,32	86,56	100,00
59	46,90	46,92	48,25	51,20	56,51	64,53	74,83	86,83	100,00
60	48,00	48,01	49,32	52,20	57,41	65,26	75,35	87,10	100,00

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

61	49,10	49,12	50,39	53,22	58,32	66,00	75,87	87,38	100,00
62	50,22	50,23	51,47	54,25	58,23	66,75	76,40	87,66	100,00
63	51,34	51,26	52,57	55,28	60,15	67,50	76,94	87,94	100,00
64	52,48	52,49	53,68	56,32	61,08	68,26	77,48	88,22	100,00
65	53,62	53,64	54,80	57,38	62,02	69,02	78,02	88,50	100,00
66	54,78	54,79	55,93	58,44	62,96	69,79	78,57	88,79	100,00
67	55,94	55,95	57,06	59,51	63,92	70,57	79,12	89,08	100,00

68	57,12	57,13	58,20	60,59	64,88	71,36	79,63	89,37	100,00
_				\vdash					
69	58,30	58,31	59,36	61,68	65,05	72,15	80,24	89,66	100,00
70	59,50	59,51	60,52	62,78	66,83	72,95	80,80	89,96	100,00
71	60,70	60,71	61,70	63,88	67,82	73,75	81,37	90,26	100,00
72	61,92	61,93	62,88	65,00	68,81	74,56	81,95	90,56	100,00
73	63,14	63,15	64,08	66,13	69,81	75,38	82,53	90,85	100,00
74	64,38	64,39	65,28	67,27	70,83	76,21	83,12	91,17	100,00
75	65,62	65,63	66,49	68,41	71,85	77,04	83,71	91,47	100,00
76	66,88	66,89	67.71	69,57	72,87	77,88	84,30	91,78	100,00
77	68,14	68,15	68,95	70,73	73,91	78,72	84,90	92,10	100,00
78	69,42	69,43	70,19	71,90	74,95	79,57	85,50	92,42	100,00
79	70,70	70,71	71,44	73,08	76,01	80,43	86,11	92,74	100,00
80	72,00	73,00	72,71	74,28	77,07	81,30	86,73	93,00	100,00
81	73,30	73,31	73,98	75,48	78,14	82,17	87,35	93,38	100,00
82	74,62	74,82	75,26	76,07	79,21	83,05	87,97	93,70	100,00
83	75,94	75,95	76,56	77,89	80,30	83,93	88,60	94,03	100,00
84	77,48	77,28	77,85	79,12	81,39	84,82	89,23	94,36	100,00
85	78,62	78,63	79,16	80,35	82,49	85,72	89,87	94,70	100,00
86	79,98	79,98	80,48	81,60	83,60	86,63	90,51	95,04	100,00
87	81,34	81,35	81,82	82,85	84,72	87,54	91,16	95,38	100,00
88	82,72	82,73	83, 16	84,12	85,85	88,46	91,81	95,72	100,00
89	84,10	84,11	84,51	85,39	86,93	89,38	92,47	96,05	100,00
90	85,50	85,50	85,87	86,67	88,12	90,31	93,13	96,40	100,00

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

91	86,90	86,90	87,23	87,96	89,27	91,25	93,79	96,75	100,00
92	88,32	88,32	88,61	89,26	90,43	92,20	94,46	97,10	100,00
93	89,74	89,74	90,00	90,57	91,57	93,15	95,14	97,45	100,00
94	91,18	91,18	91,40	91,89	92,77	94,11	95,82	97,01	100,00
95	92,62	92,62	92,81	93,22	93,96	95,07	96,50	98,17	100,00
96	94,08	94,08	94,93	94,56	95,15	96,04	97,19	98,53	100,00
97	95,54	95,54	95,66	95,61	95,35	97,02	97,89	98,89	100,00
98	97,02	97,02	97,10	97,26	97,56	98,01	98,59	98,26	100,00
99	98,50	98,50	98,54	99,63	98,78	99,00	99,29	99,63	100,00
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

9.1. Depreciación Lineal













Articulo 27. Derogedo ley 388/97 Art.138

Articulo 28. Cuando por parte del procietario exista ànimo ciaro de negociación por el precio ofrecido, y por circunstancias alenas a la voluntad Articuto 28, Cuando por parte del propietano existe animo carro de regorisciono por el prescio oreciono, y procreo oreciono, y processo del mismo, debidamente comprobadas, no fuere posibile livera a trimino la enigenación victuridará directa o se tirritario de inmuebles que se encuentren fuera del comercio, se ordenerá la expropiación del inmueble y el juez compotente podrá ordenar el pago de la indemización en la misma cuantila y terminos en que se hubiere llevado a cabo el pago de la comproventa si hubiese sido posible la negociación voluntaria (gualmente procederá al beneficio tributario de que trata el indice do. del articulo 15. Articulo 28 (hi projuticio de la depuesta en el anticulo antenio, la indominización que decretar el juez competente será pagada así:
a) Para Immuebles cuyo avalúo (judicial sea menor o igual a discrientos (2001) selarios minimos legales mensueles se pagará de contado un comercio modicios (MMSI). Elevados no serás ne será (el contado un comercio modicios (MMSI). Elevados no serás ne serás (MSI) el mensueles seras cará in año fisera de reservación para forema de contado un comercio modicios (MMSI). Elevados no serás ne serás (MSI) el mensueles seras cará in año fisera de reservación para forema de contado un contrato modicio (MSI). El exterio con contrato modición de contado un contrato de contado un contrato de contado un contrato de contado un contrato modicio (MSI). El exterio contrato de contado un contrato de conta

cuarenta por ciento (40%). El saldo se pagará en seis (6) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después

de la fecha de entrega del innueble;
b) Para inmuebles cuyo ava'úo judcial 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 pogará en siete (7) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales erà un año después de la fecha de entrega del inmueble;

venuesa un ano ucepose de la lecha de antega de lin acue, c) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor a quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado un veir 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

Sobre los saldos se reconocerá un interés ajustable equivalente al ochenta por ciento (60%) del incremento porcentual del índice nacional da precios al consumidor para empleados certificado por el DANE para los seis (6) meses inmediatamente anteriores a cada vencimiento, pagadoro

por semestres vencidos. Cuando se trate de la expreciación de un inmueble de un valor no superior a descientos (200) salarios mínimos mensuales, siempre y cuando o la procesario haya sido el mismo durante los tres (3) años anteñores a la notificación del oficio que disponga la adquisición y damuestro dentro del proceso que obtiene del inmueble en cuestión más del setenta por ciento (70%) de su renta liquida o que el valor de dicho bien representa no menos del cincuenta por ciento (50%) de su patrimonio liquido, su pago será de contado en la oportunidad indicada en el artículo 458 del Código de Procedimiento Civil.

Articulo 30. Las obligaciones por capital e intereses que resulten del pago del precio de adquisición o de la indemnización podrán dividirse a anticular structures per opinione en mineras que serán libramente negociables. Los titulos así emitidos, en los que ser indicarán el plazo, los intereses comientes y moratorios y demás requisitos establecidos por la ley comercial para los pagarés, serán recibidos para el pago de la contribución de valorización del inmueble expropiado, si la hubiera, y por los intermediarios financieros como garantía de crieditos, por su valor

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

de exención de impuestos de renta y complementarios para sus beneficiarios.

Artículo 31. Derogado ley 38897 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 iniciso del artículo 455 del Código de Procedimiento Civil, serán susceptibles unicamente de recurso de reposición.

El proceso de expropiación teminará si el demandado se avinere a la venta del inmuscilo por el precio base de la negociación, actualizado según el indice de costos de la construcción de viviende, de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadiatios, y otorgare estate es biblicita de construcción del viviende, de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadiatios, y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante^o

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

s a las cuales se refiere la Ley 135 de 1961 y normas que la adicionen o reformen continuarán rigiêndose por las disposicionas

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

para el cual uneron acquinicos los inmuecioses. Las entidades públicas dispondán de un término méximo de cinco (5) eños contados desde la fecha de públicación de sala ley o a partir de la fecha de la adquisción del bien, según el caso, para cumplir con esta obligación. Si así no lo hicieren, deberán enajenarlos a más tardar a la fecha de venomento del término anterior.

recha de vendimento dei termino anterior. Las obligaciones anteriores no se eplicarán a los bienes adquiridos en dissarrollo de los literales c), d), e) y k) del artículo 10 y los del artículo 56

Los municipios, las áreas metropolitanas y la Intendencia de San Andrés y Providencia enajenarán sus inmuebles mediante el proced

Los municipios, las areas metropolates y la intendencia de San Antires y richtoritas enjetitat de su minicipios intendencia processimento previsto en sus projectos Consumentos enjetitados públicas ensigenarán dichos bienes mediante el procedimiento de la licitación pública, salvo cuando se trate de la venta a los propietarios anteriores o cuando el precio base de la negociación sea inferior a trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales.

Artículo 34. En el evanto de la venta, los propietarios anteriores tendran un derecho preferencia irrenunciable a adquirir los immuebles, por el avalto administrativo especial que fije el instituto Geográfico "Agustin Codezza" o la entidad que cumpla sus funciones, de conformédic con el procedimiento seafalado en la presente ley y en los mismos places en que pago la entidad aque cumpla sus funciones, de conformédic con el procedimiento seafalado en la presente ley y en los mismos places en que pago la entidad aque cumpla sus funciones, de conformédic con el incluid las valorizaciones que en su momento no fueron teridas en quenta, en los términos del artículo 18. La entidad pública notificará al incluírá las valorizaciones que en su momento no fueron tenidas en cuenta, en los términos del artículo 18. La entidad pública noficará a la propietario a nutriero a eu scausanabientes de su infención de vender y estos dispondarán de un placifo de dos (2) mana aceptar o mehazar la oferta. Si estos no tuvieran interés en adquirirlos o guardaren silencio sobre la oferta durante el término previsto, o la rechazarren, dichos bienes serán vendidos. Será absolutamente nuta la venta que se efectule con pretermisión de lo dispuesto en el presente iniciós. La obligación de las entidades públicas de vender preferencialmente a los propietarios arteriores o sus causahabientes sorá exigiblio judicialmente por la vía ejecutiva. Esta acción caducará dos (2) meses después del vencimiento del término de cinco (5) eños previsto en al

articulo anterior. Caducada la acción, cualquier persona interesada podrá exigir que dichos inmuebles se enajenen mediante licitación pública articulo aniento. Sociale a econociolaria no hayan previsto la licitación pública para la venta de inmuebles, cualquier persons podrá demandar su venta en pública subasta, por la via ejecutiva. Para el efecto previsto en el presente articulo, entiendense por propietarios anteriores a quienes hubieren transferido al dominio da sus inmueblos

a la entidad pública. Articulo 35, Derogado ley 388/97 Art. 138

Artículo 36. Las entidades públicas podrán enajenar sus inmuebles sin sujeción al limite establecido en el artículo 35 da la presente ley y sin

Articulo 36, Las entidades publicas portra nenjenar sus inmuscies sin sujection oi limita estadicado en el amiculo 30 de la proservi que medie licitación pública en los siguientes dessos:

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

2. Cuando se trate de una enajenación a otra entidad sin ánimo de lucro, siempro y cuando medio la autorización del Gobernación Actaide Mayor de Bogottà, en cuya jurisdicción se encuentre el inmuséble, Estas enajenaciones estarian sometidas a condición reso derecho de domino en el evento de que se le dé a los inmusébles un uso o destinación distinto al autorizado.

deneño de domino en el evento de que se le dé a los immuelos un uso o desfinación distinto al autorizado.

3. Cuando se trate de immuelbas de las empresas inutatiriates y comercialisa del Estado y las sociedades de economia mixta que hubieren sido adquindos por la vía del remate, adjudicación o deción en el pago.

4. En la venta a los amteriores propietanes, silempre y cuando peguen el valor de los impuestos prediales, complementarios y de valorización del respectivo predio causados desde el momento de la antierior enejeración.

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

Artículo 37. Toda afectación por causa de una cora pública tendrá una dunción de tres (3) años enovables, hasta un máximo de sois (6) y deberá notificarse personalmente el propietano insendránes en empresa de masteria inmobilaria, so pena de inaxistencia. La afectación quederá sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación quederá sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación presente en entidad pública que haya impuesto la afectación puederá sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación presentencia en entidad pública que haya impuesto la afectación con en que facer.

quedara sin efecto, de pleno serecho, si el immueble no tuere adquindo por la enticaci publica que maya impuesto la atectación o el nuyo ravor tive impuesta, uname su vigencia. El Registrator deberá cencia las inseripciones corrispondentes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

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

La entidad que imponga la afectación en ouyo favor fue impuesta celebrará un contrato con el propietaio afectado en el cual se pactará el valor y la forma de pago de la compansación debidical ar initiamo por los perjuicios autificas durante el tiempo de la afectación. La estimación de los perjuicios certa efectuada por el Instituto Geográfico "Agustin Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, en los férminos previstos en

ra los efectos de la presente ley, entiéndese por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención ción, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental. Artículo 38. Las entidades públicas no podrán dar en comodato sus inmuebles sino únicamente a otras entidades públicas, sindicatos, cooperativas, asociaciones y fundaciones que no repartan utilidades entre sus asociacios o fundadores ni adjudiquen sus activos en el momento de su líquidación a los mismos, juntas de acción comunal, fondos de empleados y las demás que puedan asimilarse a las anterioras, y por un término máximo de cinco (5) años, renovables.

Ins contratos de comodato existentes, y que havan sido celebrados por las entidades públicas con personas distintas de las seficiadas en el rior, serán renegociados por las primeras para limitar su termino a tres (3) años renovables, contados a partir de la promulgación de

Ley 388 de 18 de julio de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9º de 1989, y la Ley 3º 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 9º de 1989, quedaré así: Para efectos de aderetar su acrocioación y además de los motivos determinados en otras leyes v social la adquisición de immuebles 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:

segunicas utacecians.

Di Deasmollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9º de 1989, la renabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sociores de alto riesgo.

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

or procursor ou programas y proyectos de menveciori turciana y provision de especios pudicios úrbanos;
di Elecución de proyectos de producción, amplicación abastecimiento y distribución de servicios públicos demicilianos;
e) Elecución de proyectos de omato, turismo y deportes;
g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado
y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estên claramente
determinados en los planes de ordenamiento de no los instrumentos que los desarrolles;
h) Preservación del patrimorio cultural y natural de interés necional, regional y local, incluídos el palsajistico, ambiental, histórico y sirquitociónico;
il Constitución e organa de mescana que la expressión futra de las cultipóses:

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

i) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hidricos:

1) Consequence de zones de reserva para la protección del misco a misco y los recursos mismos, previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente lery.
1) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente lery.
1) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modelidad de unidades de actuación, mediante los consecucions de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modelidad de unidades de actuación, mediante los consecucions de proyectos de urbanización.

1) Ejecución de proyectos de urbanización, redesamolo y renoveción urbana a través de la modelidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de resiguis de de termas, indegración immobillaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley, m) El traslado de pobleciones por n'esgos fisicos inminentes.
Artículo 59, Entidades competentes. La rificulo 11 de la La y9º de 1989, quedarà asi:
Además de lo deguesto en ortes leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por ensjeración voluntaria o decretar la exproplación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9º de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociadades de economia mitida asimiladas a las anteriores, de los ordenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha ley, también podrán adquinir o decretar la expropiación de immuebles para desarrollar de dichas actividades previstas en el artículo 10 de dicha ley, también podrán adquinir o decretar la expropiación de immuebles pera desarrollar de dichas actividades. de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades

de inmuebres para el desarrolo de cincina actividades.

Artículo 65. Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial. ∃ artículo 12 de la Ley 9º de 1999, quedará asi:

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

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

objetivos, programas y proyectos definicios en los planes de desentido correspondentes.

Las disposiciones de los incisos anteriores on serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso celificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por via administrativa.

Artículo 61, Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulados por la Ley 9" de 1999.

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el hastituto Geografico Agustin Codozzi, la entidad ou cumpla sus procesos de contrativamente de la
funciones, o por peritos privados inscritos en las lonias o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de 1995 intribundos, o por pentros privados insortios en telas forigas o associatores outrespontantes, aquen la dustrimistado por el Duduriun-lay de de conformidad con las nomas y procedimientos establecidos en el discreto reglamentario especial que sobre avaldios expidia el gobierno. El valor comercial se determinant brainendo en quentra la reglamentación urbanistica municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en retecido con el inmueble e adquirir, y en particular con su destinación económica.

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

Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.

ación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con suleción a las reglas del Código Contencioso Administrativo

La comunicacion de accusos en la guidementiva.

Y no dará lugar a recursos en via guidementiva.

Será obligatorio línicia el proceso de aproposación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

No obstanta lo antierior, durante el proceso de apropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, serà posible que el

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

proprietano y la administración lequen a un scuerco parta a enegerección voluntaria, caso en el cua se pondra ma proceso. Los immuebles adquinidos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un terecro, siempre y cuando la primera haya stablecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los immuebles para el propósito que fueron adquiridos. Parágrado 1º. Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plavalla o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salve el caso en que el propietano hubiere pagado la participación en plusvalla o la contribución de valorización, según sea del caso. Parágrado 2º. Para todos los efectos de que trata la presente la yel efoblemo Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación.

conómica de los inmuebles en la zona geoeconômica homogênea, localización, características y usos del inmueble, fectibilidad de prestación

os se wicks platents, viament y us sported. Articulo SC. Procedimiento para la expropiación. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación previsto en la Ley 9º de 1989 y en el Código de Procedimiento Civil:

L. La resolución de exprepiación se notificará en los términos provistos en el Código Contencioso Administrativo. 2. Contra la resolución que ordene la exprepiación sólo procede el recurso de reposición. Transcumidos quince (15) días sin que se hubiere

suelto el recurso se entenderá negado. 3. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble

La entidad demandante tendra derecho a solicitar al juez que en el auto admisono de la demanda se ordene la entrega amicipado als influences todas expressions se demanda, siembre o rusanigado a ordenes del respectivo juzgado una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo practicado para los efectos de la enajenación voluntaria.
 Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de serceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago de la indemiziación podrán provenir de su participación.
 Contra el auto admisorio de la demanda y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia

el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.

y el ano de que trata el utamo inciso de amicuo 455 del Codigo de Procedamento CNN, solo procedad el recurso de reposición.

El año energente y el Juvo essante. El daño emergente y el Juvo essante. El daño emergenie incluria el valor del immueble exprepiado, para el cual el Juva tendrá en cuanta el avalto comarcital elaborado de conformidad con lo aqui provisto.

7. El proceso de expropiación terminaria si el demandado se aviniere a la venta del immueble por el precio fijado mediante avalúo áctualizado según el Indice de costos de la constitucción de vivienda del ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadistica y otorgane escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.

8. Las exproplaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las acticionen o reformen continuarán rigiênciose procládes sobre el natificialer.

por las disposiciones especiales sobre el particular



¹⁰ Sustituido lev 388/97 Art. 138

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



Contenido

Ley 3 de 11 de enero de 1989 Por la cual se dictan normas sobre pianes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. Capitulo III. De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación. Ley 388 de 18 de julio de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9° de 1989, y la Ley 3° de 1991 y se dictan otras disposiciones. Decreto 1420 de 24 de julio de 1998. Por el cual se reglamentan parcialmente a Artículo 37 de la Ley 9° de 1999, y la Ley 3° de 1991 y se dictan otras disposiciones.

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-Jey 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

r necen referencia e mem de avaluos. Solución ICAG 620 de 23 de Septiembre de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados di roo de la Ley 388 de 1997

Ley 1437 de 18 de enero de 2011 Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

Cepitulo V. Publicaciones, Citaciones, Comunicaciones y Notificaciones... 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. Titulo III.

que trata el artículo 21 de la ley 1682 del 22 de noviembre de 2013......

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 exprepiación. Articulo 9o. El presento Capítulo tiene como objetivo establecer instrumentos pera la adquisición y exprepiación de inmuebles en desarrollo de los propósicios enunciados en el siguiente articulo de la presente ley.

Será susceptible de adquisición o expreciación tanto el plano derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos

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

a) Ejecución de Planes de Geserrollo 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;

of Constitución de zonas de reserva para el desarrollo y ercomiento futuro de las ciudades;
e) Constitución de zonas de reserva para el desarrollo y ercomiento futuro de las ciudades;
e) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y de los recursos hidricos;
f) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los campos de la salud, educación, turismo, recreación, deporte, omato y

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 presas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economia mixta;

empresar industriales y contentrales dei Estado y las de las sociedades de economía mixta, [] Ejecución de espacios públicos urbanos; (i) Programas de almacenamiento, procesamiento y distribución de bienes de consumo básico;

II) Legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales;
 m) Reublicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inquilinatos;

m) reducidado de asentamientos numanos ubicados en sectores de alto nesgo y renadaltación de inquimentos;
n) Ejecución de proyectos de urbanización o de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de deserrollo simplificados, y
o) Ejecución de proyectos de integrisción o readeptación de terras.
Parágrafor, Parágrafo, Pará los defectos de la presente ley, entiténdese pora rea suburbana la franja de transición determinada por el concejo, el consejo infandencial o la junta metropolitana, que rodea las ciudades y que se extiende por las vias de acceso, donde coexistan los modos de vida rural

y utano como una protongación de la vida utana a nel campo, definida por orterios de deseso, detina coestant de misos y vuetano como una protongación de la vida utana a nel campo, definida por orterios de densidad y adtividad ocontimies de la población. Artículo 11. La Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitianas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enegeración voluntaria o decretar, la supropiciación de immuebles utanas o subutranos para desarrollar las advividades provisos en el artículo 10 de la presente ley, Los establicimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociaciones de cenomía mista asimilidade a las anteriores, de los órdinans nacional, despartamentar y municipal, que setivin aproparamenta federal de la comerciale federal federal de propies destantes para desarrollar abguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de la presente ley, también podrán adquirir o decretar la exproplación de immueblas unbranos en autoritoria en el artículo 10 de la presente ley, también podrán adquirir o decretar la exproplación de immueblas unbranos en autoritoria en entidades de la comitación de comitación de la proposición de la presente ley, también podrán adquirir o decretar la exproplación de immueblas unbranos en autoritoria en entidades de la calcividades provistas en el artículo 10 de la presente ley, también podrán adquirir o decretar la exproplación de immueblas unbranos en autoritoria en el proplación de la presente ley, también podrán adquirir o decretar la exproplación de immueblas que territoria en el proplación de immueblas que habación de productivos en entidades en entidades en entidades en entidades entidades en entidades entidades en entidades enti de inmuebles urbanos o suburbanos, para el cumplimiento de dichas actividades

de inmuedes urbanos o solutivanos, para el cumprimiento de ochas 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 exproplación de inmuebles que se realize 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 immueble objeto de la adoptición o la expropicación se encuentra de conformidad con el uso del suelo figled o en el respectivo Plan. En aquellos lugares, donde no exista un Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado, corresponderá al alcalde o al Intendente de San.

Andrés y Providencia certificar que la adquisición o expropiación se encuentra de conformidad con las politicas del uso del suelo del municipio,

Andres y Providencia certificar que la adquisición o expropacion se encuentra de conformidad con las políticas del uso del suelo del municipio, previo concepto de la oficina de planeación departamental o intendencial.

Las disposiciones de los dos incisos anteriores no serán aplicables, en forma excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista y cuando tenga por objeto dar solución a los problemas urgentes de los asentamientos inumanos del interés social. Artículo 137. Corresponderá al representante logida de antidad odquiente, provis las autorizaciones estatularias cientas. El oficio contendrá la deria de comprese del del o por modo del cual se disponga la adquisición de un tiem mediante engiención voluntaria directa. El oficio contendrá la deria de compre. La transcripción de las compres que realizamentaria la engiención voluntaria de las compres que presentante logida de contra del presentante logida de contra del proprieta del proprieta del la reporterio del la engiencia que presidente del proprieta del proprieta del proprieta del proprieta del presentante la proprieta del p la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la exproplación, 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 encicció del mensario de la manuel de la comparticación de la mensario de la materio de la mensario del mensar prohibición serán nulos de pleno derecho.

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

tion de manutaci ministra 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 matricula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición

Articulo 15. El precio máximo de adquisición será el fijado por el Instituto "Agustin Codazzi" o por la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el articulo 18 de la presente ley. La forma de pago, en dinero efectivo, titulos-valores, o bienes muebles e inmuebles, será

convenida entre el propietario y el representante legal de la entidad adquirente. Las condiciones mínimas de pago del precio serán las previsias

Si quedere un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá os questes un saiso use preso personante de pago el mismator de cumpar ne escritar a posición de comparente, se entrete entregar similarhamente una garantia bancana incondicional de pago del mismo. La existencia del sallo pendiente no dará acción de resolución de contrato, sin perjucio del cobro del saldo por la via ejecutiva.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente (ey no constituye, para fines tributarios, renía gravable

ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria.

in glatianta ocusionia, elembre y qualito a ingliciacioni se procuzio por individua del enigletacioni routiliato.

Afficiulo 18, Para los efectos de presente lejo, los representantes legales de las personas incapacas de celebrar negocios podrán enejenar directamente a la entidad adquirente los immuebles 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 del albacea testamentario y en su defecto, del conyuge supersitie que hubrer optado por gananciales, y a falta de los anteriores, de la mayoria simple de los asignatarios reconocidos dentro del proceso. Si entre los herederos y legatarios reconocidos dentro del proceso hubrer menores a incapaces, se requerirá el visto bueno de un defensor de menores del instituto Colombiano de Gienesta Familia para los primeros y del persona unicipal para los geninales para los primieros y del persona unicipal para los del canados del proceso del persona del persona del proceso del persona del proceso del persona del persona del persona del proceso del persona del person el bien enajenado para todos los efectos sucesorales.

Articulo 17. Si la venta no se pudiere perfeccionar por la falta de algún comprobante fiscal, el notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y ouando la emidiad adquirente descuente del precio de venta las sumas necesarias para atender las chiligeciones liscales pandientas, en cuentias certificadas por el fisco, y se las entregue. El notano las remitirà immediatamente al fisco correspondiente, el cual las recibirà a título de pago o de simplio depósto si hubiere una mediamación pendiente. El notario podrà autorizar la escritura aun si la totalidad del precio no fuere sufficiente para atender las chiligaciones fiscales.

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

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

1. Cuando venciere el término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa y no fuera ampliado oportunamente, sir

1. Cuando venciere el término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa y no fuera ampliado oportunamente, sir

1. Cuando venciere el término para celebrar contrato. Si es por causa imputable a la entidad adquirente el propietario no perderá los beneficios de que

1. Cuando el propietario hubiere incumpido la obligación de transferirle a la entidad adquirente el derecho de dominio el los términos pactados.

3. Cuando el propietario notificado porsonalmente o por edicto rechazarse cualquier infento de negociación o guardare silencio sobre la ofeta

por un tármino mayor de quince (15) dias hábiles contados desde la notificación personal o de la desfigición dei edicto.

por un termino mayor de quince (15) días hábites contados desde la notificación personal o de la destipación del dedico.

Afficulo 217. Comesponderá al representante legal de la entidad adquiere expedir resolución motivada en la cual se ordene la expropiación, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del apotamiento 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 en ne efecto alguno, y su cancelación se realizará en la forma prevista por el iniciso 3º del articolo de la presente ley. El representante logal obtendrá las autorizaciones previas previstas en los estatulos o normas que regulan la entidad que represente. Cuando la exprepiación sea ordenada por una entidad territorial o un área metropolitana, no se requerirá la expedición de una profesaroza o seuerdo.⁴ ordenanza o acuerdo.

ordenarza deceutor. Contra la resolución que ordene la expropiación procederá únicamente el recurso de reposición, el cual deberá interponer dentro de los dez (10) días hábiles siguientes al de su notificación.⁴ Artículo 22 Transcurrido un mes sin que la entidad expropiante hubiera expedido la resolución por la cual se resuelve el recurso de reposición,

este se enfenderà negado; y quedara en time el acto recurrido. Incurrirá en causa de mala conducta el funcionanto que no resuelva el recurso oportunamente. Pasado dicho término no se podrá resolver el recurso interpuesto. El término de cadadidad de cuatro (4) meses de la acción de restablecimiento del dende mengazaria a correr a partir del día en el cual quode en firme el acto recurrido. Contra la resolución que ordene una expropiación en desarrollo de la presente ley procederán las acciones contencioso-administrativas de nutidad 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 competente, en única instancia. En estas acciones no procederá la suspensión provisional del acto demandado. El Tribunal Administrativo deberá dictar sentencia delinitiva dentro del término máximo de ocho (6) meses, contados desde la fecha de la presentación de la demanda. El proceso contencioso-administrativo terminará si transcurrido el término activos de la debena del proceso contencioso-administrativo terminará si transcurrido el término activos de la debena del proceso contencioso-administrativo terminará si transcurrido el término activos de la debena del proceso contencioso-administrativo terminará si transcurrido el término activos del proceso contencioso-administrativo terminará si transcurrido el término activos del proceso contencioso-administrativo terminará si transcurrido el término activos del proceso contencioso-administrativo terminará si transcurrido el término activos del proceso contencioso-administrativo terminará si transcurrido el término activos del proceso contencioso-administrativo terminará si transcurrido el término activos del proceso contencioso-administrativo terminará si transcurrido el termino activos del proceso contencioso-administrativo terminará si transcurrido del proceso contencioso-administrativo terminará si transcurrido del proceso contencios del anterior no se hubiere dictado sentencia

Si la acción intentada fuere la de simple nulidad, ésta deberá interpoperse deptro del mismo término de caducidad de la acción de

os la acción intersecio ilerar los estrapes incusos, yeas obeser articoporeres centro os mismo estranto de cacionado en restablecimiento del derecho para que proceda la abetención de que trata el artículo siguiente.

Artículo 23. El proceso olvil de expropiación terminará al huidere sentencia del Tribunal Administrativo fevorable al demandante en fecha previa a aquella en la cual quadere en firme la sentencia del Juez Civil, quien se abetencia de dictar sentencia con anterioridad al vencimiento del término establocido en el inciso anterior. En este evento, se procederá a la restitución del bien demandado y a la indemnización de perjuicios en los términos del artículo 459 del Código de Procedimiento Civil.

en los terminos del artículo 459 del Codigo de Procedimiento Civil.

Será addiritiva la transferencia del Tribunal Administrativo fuere posterior a aquella en la cual quedare en firme la sentencia de juez civil. En este evento el tribunal tendrá en cuenta la indemnización decretada por al juez civil para el efecto de la reparación del dado suridos por el propietario.

Artículo 2 A. Si respecto de un mismo inmueble recayere más de un ecto administrativo que ordenere su expropicación, expectido por autoridades distintas, se suspendará toda actuación administrativa, del oficio o a peticón de parte, hasta que el jefe de la administrativo del caretro as anticidades expropiantes dedicidades expropiantes dedicidades expropiantes dedicidades expropiantes dedicidades del carden nacional pertenecientes al mismo sector administrativo, decidirá el Ministro del ramo respectivo. Si se tratare de entidades del orden nacional pertenecientes a diferentes sectores administrativos, la decisión la tomará el Consejo da Ministros. La solicitud de suspensión podrá interponersa nte las entidades que adelantan dicha actuación administrativa solo con anterioridad a la admisión de la demanda de expropiación p

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.

con posterioridad at termino amenor. Se preferirán las expropiaciones municipales cuando versaren sobre asuntos que fueren de interés exclusivamente municipal. Artículo 29. 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

exproplación. 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 matricula: En et auto admission dei admissinde, judici lorario cinco al registrator para que se estecuto al interpolario comissionicame en esto cole matricula immobiliaria. Transcurrido el término al cual se refiser el niciso anterior sin que se hubiere presentando la demanda, la resolución que ordenó la exprepiación 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 prorunciamiento judicial o administrativo alguno. El registrador dioberá cancellar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

El propietario podrá demandar a la entidad exprepiante, al funcionario moroso o a ambos por los perjuicios que hubiere sufrido, en los términos

oet Coago Contencioso Administrativo.

Articulo 26' La indemnización que decretare el juez comprenderà el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluría el valor del inmueble expropiados para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo administrativo especial que para el efecto elabore el Instituto Geográfico "Agustin Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones.

El juez competanta no quedará obligado por el avalúo administrativo especial que efective el Instituto Geográfico "Agustin Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, pudendos separanse del mismo por los motivos que inclique, fundado en otros avaltos practicados por personas Idonesa y especializados 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 tasarse pequicios derivados de dicho incumplimiento dentro de la indemnizáción que le file el luez al propietario.











Inc. 2°,3° y 4° Derogados ley 388/97 Art.138 Sustituido ley 388/97 Art.138 Inc. 2° y 3° Derogados ley 388/97 Art.138 Modificado ley 388/97 Art.138 Modificado ley 388/97 Art.138

Inc. 5° y 6° Derogados ley 388/97 Art.138

Inc. 2º Derogado Icy 388/97 Art.138
 Modificado Icy 388/97 Art.138
 Modificado Icy 388/97 Art.138



9. Los terrenos expropiados podrán ser desarrollados directamente por la entidad expropiante o por ferceros, siempre y cuando la primera haya

Igualmente se considera que existen motivos de utilidad pública para exproplar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de

Igualmente se considera que existen motivos de utilicad publica para expropiar por via administrativa cuando se presente el incumprimento de la función social de la propiecida por parte del adquirente en pública subasta, de los terrenos e inmuebles objeto del procedimiento previsto en el Capítulo VI de la presente Ley.

Artículo 64º. 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.

Articulo 67. Chiefires 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 so reforián exclusivamente a:

1. Precaver la elevación excesiva de los precios de los immuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento

que expida el Gobierno Nacional.

El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio

3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirian por la excesiva difación en las actividades de ejecución del plan, programa,

proyecto u cora. 4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva

entidad territorial o metropolitana, según sea el caso. Artículo 66°,- Determinación del carácter administrativo. La determinación que la expropiación se hará por la via administrativa deberá Articulo 69°. Determinación del caracter administrativo. La determinación que la exproperación se nara por la vid administrativo. La determinación que la exproperación se nara por la vid administrativo formas e partir de la indicación del procedimiento que legalmente debe observanse por la autoridad competente para adelantarió, medante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera y será inscripto por la entided exprociante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cincios (si habities siguientes a su ejecutoria. Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendente a obtener un acuardo de engienación voluntaria. Artículo 65°. A filementización y forma de pago. En el mismo acto que determine el carácter administrativo de propiciosión, se debará incicar el valor del precio indemnización que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avallo o conercial que se utiliza para los electros positivos en el artículo 65° o tá de la regardo la ser las propietarios, el cual será igual al avallo o conercial que se utiliza para los electros positivos en el artículo 65° o tá de la regardo la ser las entreferacións per conserva en el artículo formación información in las electros positivos en el artículo 65° o tá de la regardo la ser propietario se propietarios, en conference cara el acro o facilitario información información información in las electros personas en acronical conference con el artículo 65°.

efectos previstos en el articulo 61 de la presente Ley, igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio indemnizatorio, las cuales podrán contemplar el pego de contado o el pego entre un cuarenta (40%) y un sesenta por ciento (60%) del vator al momento de la adepsisición voluntaria y el visión restante en cinco (5) contados anueles sucesivos o iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria.

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

sea intendr a descentos (2/0) seande mínimos legiase mensuales al momento de la adoptisción voluntaria o de la expropación. Parágrafa 2º. El lingreso obtendo por la enejenación de inmueblos a los cueles es reflere el presente Capitulo no constituye, para fines inbutarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la via de la enajenación voluntaria. Articulo 68º - Decisión de la exproplación. Cuando habéndose determinado que el procedimiento tiene el cacido de expropiación por via administrativo, y transcuram trienta (30) dian hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo que trata el artículo 66 de la presente Ley, sin que se haya llegado a un acuardo formal para la enajensición voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, a autoridad competente dispondrà madiante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente, el cual contendrà

to aguarte. 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.

La orden de inscripción del acto administrativo, una vez ejecutoriado en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para

los efectos de que se inscriba la transferencia del derecho de dominio de su titular a la entidad que haya dispuesto la exprepiación

los électos de que se inscriba la transverencia del derecno a de direction de comission de la sultitura el actividad que se inscriba la transverencia del derecno del domini o otros derechos entendad que la participado, con indicación del los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa.

Artículo 89º - Notificación y recursos. El acto que decide la expropiación se notificará al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiació, de conformidad con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la decisión por vía activinistrativa solo procedará el recurso de reposición, el cual dibare interponerse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo a partir de la notificación. El recurso deberá ser decidido dentre de los dez (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

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

El derecho de propiedad u otros derechos reales se trasladarán de las personas titulares de ellos a la entidad que ha dispuesto la expropiación 1. El derecho de propiedad u ortos cercenos reales sa trasaciarno da al pescruais tuturan de el nos a la enticad que na dispuescio de apertopación, para lo cual bestará do na l'espisito de la desidión de la decidión de la desidión de la decidión de la companion de la final de la companion del companion de la companion del compa

contados sucesivos anuales del saldo. Si el particular no retira dichos valores y los documentos de deber dentro de los diez dilas siguientes a la contacts sucessivas anuales del satios. Si el particular no retra cincio solores y los documentos de obser dumino de os diaz dias siguientes a la ejecutida, la entidad disende consignarios en la entidad financiara autorizada para el efecto a disposición del particular, y entregar copia de la consignación el Tribunal Administrativo en cuya área de jurisdicción se acuciarro ubicado el inmueble dentro de los diez (10) dias siguientes, considerándose que ha quiedado formelimente hecho el pago.

3. Efectuado el registro de la decisión, la entidad pública podrá evigit el anutifo del sa autorio delsa suboridades del podrá es de podrá acudir al autorio del sa autorio delsa siguientes, considerándos del podrá acudir al autorio del sa autorio delsa siguientes del podrá acudir al autorio del sa autorio delsa siguientes del propietario o no se consignen dentro de los términos.

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.

4. En caso da que los variores y occumentos de gioden no se porgiani a disposación del propierando no se consigner demino de asentación, en a inumerial 2 del este artículo, la decisión de expropiación por via administrativa no producirá efecto alguno y la entidad deberá sutif inuovamente el procedimiento expropiatorio.
5. La entidad que haya adquirida del bien en virtud de la expropiación por via administrativa, adquiere la obligación de utilizario para los fines de utilidad pública o interés social que hayan sido invocados, en un término máximo de tres (3) años contedos a partir de la fecha de inscripción de la decisión correspondiente en la Offona de Registra de Instrumento Públicos.
Para este efecto, la persona que tenia la calidad de propietario del bien expropiado podrá solicitar al Tibuna Administrativo en cuya jurisdicción.

se encuentre ubicado el inmueble. la verificación del cumplimiento de dicha obligación, mediante proceso abreviado que

se encuentre ubicado el immuede, la verificación del cumplimento de dona corigiación, insciante proceso activistos que se imitiara exclusivamente la la práctica del las pruebas que deberán soficiarse exclusivamente non a demanda, durante un triemino no superior a un mes transcurido el cual se pronunciarà sentencia inspelable. 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 Oficine del Registro, a fin de que el demandante recupera la titularidad del bien expropiado. En la misma sentencia se determinará el valor y los documentos de deber que la pernona cuyo bien flue acorporiado deberán minetgrar a la entidad pública restrictiva, sendo necesario para los efectos del registro de la sentancia que se acrodite mediante certificación autérifica que se ha efectuado el reintegro ordenado.

Artículo 71º - Proceso contencioso administrativo. Contra la decisión de exprediación por via administrativa procede acción especial Anticulo 17- Proceso do cominentes su commissione de la contractica de successor de la contractica del la contractica del la contractica de la contr

cualquiera que sea la cuantía.

 Además de los requisitos ordinarios, a la demenda deberá acompañarsa prueba da haber recibido los valores y documentos de deber puestos
a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valer o que se solicita practicar.

que se quieran inseur parse o que se seriounia prouvion.

3. No podrá soloitisne la suspensión provisional del acto que dispuso la expropiación por via administrativa.

4. Notificada la demanda a la entidad autora de la deciden de exprepiación por via administrativa, y concluido el término de cinco (5) días para la contestación de la miema en la cual igualment deberán inderse las pruebas que se solicitan, se ordenará un periodo probatorio que no podrá ser superior a dos (2) meses, concluido el cual y después de dar traslado común a las partes para alegar por tres días, se pronunciará

sentencia. 5. Contra la sentencia procederá recurso de apelación ante el Honorable Consejo de Estado, el cual decidirá de plano, salvo que discrecionalmente estime necesaria practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no ha apetado 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 articulo 58 de la Constitución Política, en el proceso no podrán controvertirse los motivos de utilidad pública

o de interés social, pero si lo relativo al precio indemnizatorio^o 7. Cuando la sentancia revoque la decisión del Tribunal Administrativo y declare nutidad y el consiguiente restablecimiento del derecho,

dispondrá lo siguiente: n en forma inmediata, por parte de la respectiva entidad pública, da todas las acciones y operaciones en curso para utilizar el

a. Le suspension en roma minosono, por presentencia, por el Tribunal Administrativo ante el cual se haya surtido la primera instancia, de una b. La práctica, entes del cumplimiento de la sentencia, por el Tribunal Administrativo ante el cual se haya surtido la primera instancia, de una b. La práctica, entes del cumplimiento de la sentencia que pronunciará. la respectiva Sala de Decisión contra el cual sólo procederá el recurso de reposición, si el bien ha sido e no utilizado o si lo ha sido percialmente y, según el caso, el valor de la indemnización debida. En el mismo acto se precisará si valores y documentos de deber compensan la indemnización determinada y en que proporción, si hay lugar a reintegro de parte de ellos a la administración, o si ésta de pagar una suma adicional para cubrir el total de la indemnización.

autorioria para duori no teat de al montrazioni.

c. La orden de neglistro 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 brien appropiado, conforma 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 sifo haya utilizado parcialmente el rimueble expronario.

sentence, para e caso en que la administración haya utilizado o solo negura utilizado paramente e immune expropision.

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

d. La oción de pago del valor que a título de restablecimiento del denecho lesionado debe pagar adicionalmente la administración, sin que haya fugar a reintegro alguno de los valores y documentos de deber recibidos ni al registro de la sentencia de la oficionalmente per a composition de la definidad de la definidad de Registro de Instrumentos

Públicos, cuando la administración haya utilizado completamente el bien appropiado.

8. Si la sentencia decide, conforme a la demanda, sobre el precio indemnizatorio reconocido por la administración, dispondrá si hay lugar a una

8.5 si a sentencia decide, contorme à la demanda, socrie a precio indemnization reconocido por la administrativa, disportora si ney sugar a una elevación del vieir correspondiente o a una modificación de la forma de pago. En sele caso, las determinaciones que se hagan en el suto de liquideción de la sentencia, tendrán en cuenta el nuevo precio indemnizatorio y la diferente modelidad de pago.

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

Decreto 1420 de 24 de julio de 1998. Por el cual se reglamentan parcialmente el Artículo 37 de la Ley 9º de 1989, el Artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los Artículos 56, 51, 52, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 385 de 1997 y, el Artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1986, que hacen 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, paráme para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes os, entre otros

Adquisición de immuebles por enajenación forzosa. Adquisición de immuebles por enajenación voluntaria. Adquisición de immuebles a través del proceso de exprepiación por via judicial. Adquisición de inmuebles a través del proceso de exproplación por vía administrativa

Determinación del efecto de clusvalla.

6. Determinación del monto de la compensación en tratamientos de conservación

a. Determinación de montro de la compresación en tratamentos de conservación.
7. Pago de la participación en pluvalial por transferencia de una procein del predo objeto de la misma.
8. Determinación de la compensación por efectación por obra pública en los términos que señala el artículo 37 de la Ley 9º de 1989.
Artículo 27. Se entidende por vidor comercial de un immueble el precio más probable por el cual alses se transaria en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarian libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y juridicas que efectan el bien.
Artículo 37. La determinación del vacor comercial de los immuebles la harria, a través de un avello; el instituto Geográfico Agustín Codezzi, la entidad que hage sus veces o las personas naturales o juridicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raiz del tenera della del presente della presente della carácterio del presente della presente della consideración.

entidad que haga sus veciso o las personas naturales o jurnicas de caracter privado registradas y autorizadas por las ionias de propiedad raiz del lugar dodie se utidição hos bienes obligão de la valoración.

Artículo 4°. La valoración comercial de los inmuebles podrá ser solicitada por las entidades que facultan las Leyes 3º de 1989 y 388 de 1997 y por las demás que las modifiquen y los decretos que las desemblen para natizar los eventos descritos en el artículo 1º de este docreto.

Artículo 9°. Para efectos de la epicación del nicios segundo del numeral 3º del tarciculo 56º de la Ley 388 de 1997, cuando el avretio catastral vigente sea resultado de una petición de estimación, según el artículo 13 de la Ley 14 de 1983 o de un autorivativo en los términos del artículo

14 de la Ley 44 de 1990, deberá tener más de un año de vigencia en el respectivo catastro Artículo 6º. Como zona o subzona geoeconómica homogênea se entiende el espacio que tiene características físicas y económicas similares,

en cuanto a: 1. Topografia.

2. Normas urbanisticas

3. Servicios públicos domiciliarios.

4. Redes de infraestructura vial

Tipologia de las construcciones Valor por unidad de àrea de ten Àreas Morfológicas Homogénes

8. La estratificación socioeconómica

Parágrato 1º. Para efectos de la determinación de la compensación de que trata el Decreto-ley 151 de 1998, para el cálculo del reparto equitativo de corgas y beneficios y para la delimitación de las unidades de actuación urbanistica, se entienden como áreas morfológicas homogéneas las rísticas análogas en cuanto a tipologías de terreno, edificación o construcción, usos e indices derivados de su trama zonas que tienen caracte

urbana original. Parágrafo 2º. En desarrollo del presente decreto, podrán tomarse como referencia las zonas homogéneas físicas elaboradas por las autoridades catastrales en sus procesos de formación catastral o de actualización de la formación catastral. Artículo 7º. Los municipios o distritos que artes de acoptar el Pan de Cordenamiento Territorial de que trata la Ley 388 de 1997 no tuviesen reglamentado el uso del suelo, el potencial de acfidicación será el predominante en la zona geoeconómica homogénea o en la zona homogénea física previstas en el artículo 6º del presente decreto, al 24 de julio de 1997.

física previstas en el artículo 6º del presente decreto, al 24 do julio de 1997.
Capítulo Segundo, De las personas naturales o jurídicas que realizan avaltica y de las lonjas de propiedad raiz
Artículo 8º. Las personas naturales o jurídicas de caràcter privado que realizan avaltica en desarrollo del presente decreto, diaberán estar
registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raiz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentre el bien objeto del la valoración.
Artículo 9º. Se entiende por lonja de propiedad raiz las asociationes o cologica que agrupan a profesionales en finos raiz, peritazgo y avalto.

Artículo 10. Las lonjas de propiedad raiz interesadas en que los avaluadores que tiene aflitados realicen los avalúos a los que se refiere el cresente decreto, elaborarán un sistema de registro y de acreditación de los avaluadores.

presente deutetto, matoriante la sistema de registro y conscionatoria de servadoria de la devaria coda longia de sua avalluadorea deberá tener un regismento que incluirá, entre otros, los mecanismos de admisión de los avaluadores, los derechos y deberás de éctos, el sistema de reparto de las solicitudes de avalúo, el régimen de inhabilidades, incompatibilidades, importementos y prohibiciones de los avaluadores, las instancias de control y el regimen sancionatoria.

Artículo 11, La entidad privada a la cual se la solicito el avalúo y la persona que lo adelante, serán solidariamente responsables por el avalúo.

ealizado de conformidad con el la lev

¹³ Numeral derogado tácitamente por el Acto Legislativo 01 de 1999, según lo expresado por la Corte Constitucional mediante, Sentencia C-059 de 2001













Capitulo 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 forjas o lonja de propiedad reiz con domicilio en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados el o los immuebles 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, quen podrá hacer avalúos de los immuebles que se encuentren ubicados en el territorio de su jurisdoción.

Paragrafo. 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 soficitud 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:

. Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.

- Corrigiración de influente y animentes, por se activa y activa de la contracta de
- 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,

5. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio o parcelación cuando fuere del caso

5. Copia de la escritura os regimeno propressad notorional, condominio o parceivación cuanto tuere de care forma en la final de la escritura del

para al Inmueble de mayor extensión, se deberá adjuntar el piano de la parte objeto del avalúo, con indicación de sus linderes, rumbos y

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

Artículo 14. Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este decreto, así como las tonias y los avaluadores no serán Arrouno 14. Las entidoses encargosas de scientar los aveisos cojeto de este decreto, est como las longas y los avaluadores no serán responaches de la varacidad de la información recibidad el adicitiones, con excepción de la conoción calo de la registración un desperado el immueblo objeto del predio en el momento de la realización del avaltido. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencies que decenver, o cuando las inconsistencies impiden la correcta realización del avaltido, deberá informer por secrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) dias hábilos algujentes al conocimiento de las mismas.

Artículo 15, La entidad solicitante podrá padir la revisión y la impugnación al avaltid dentro de los cinco (5) dias siguientes a la fecha en que la exididad que se destinad dentro de los conocimientos en conocimientos de los mismas.

entidad que realizó el avalúo se lo ponga en conocimiento.

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

La impugnación pode popularsa recipionales de la consideración de la finita de la consideraciones técnicas, requiere a quien practicó el avalúo para que reconsidere la valoración presentada, a fin de corregida, reformaria o confirmaria.

La impugnación es el trámite que se adeianta por la entidad solicitante del avalúo ante el Instituto Geográfico Agustin Codazzi, para que éste

valúo a fin de corregido, reformado o confirmado.

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.

dias siguientes a su presentación. Al Instituto Georgáfico Agustin 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 Agustin Codazzi dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al de la fecha cel acto por el cual se resolvió la revisión.

Parágrafo 1º A, decidira la revisión o la impugnación, la entidad correspondiente podrá confirmar, aumentar o disministr el monto del avelúo.

Parágrafo 2º E 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 pera la revisión e impugnación lo previsto en los Artículo 19. Los avalúes tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la

n o impugnación. lo Cuarto.- De los parámetros y criterios para la elaboración de avalúos

Capitulo Guaria. De los parametros y criterios para la elaboración de avaluos Artículo 20. El Inditulo Georgia O Agustin Codazzi, la entidad que cumpia sus funciones y la personas naturales o jurídices registradas y autorizadas por las lorigas en sus informas de avalúa, especificarán el método utilizado y el valor comercial definido independizando el valor del auelo, a de las edificaciones y las mejoras al 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 comercia. 1. La reglamentación urbanistica municipal o distrital vigente el momento de la realización del avelúo en relación con el inmueble objeto del micros.

2. La destinación económica del inmueble.

- 2. La ossanación como ricca de infrusione.
 3. Para los inmuebles comolidos a trigimen de propieded horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de oppropiedad.
 4. Para los immuebles que presenten diferentes carecterísticas 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 immueble objeto del avalúo y que requieran de las ejecución de obra de adecusación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinará en forma independiente

de obra de adecusción para la utilización de las áreas construídas remanentes, el costo de dichas obras se determinará en forma independente y se addicinará al valor estimado de la parte afectada del inimuebble para establecier su valor commercial.

8. Para los efectos del avalúo de que trata el artículo 37 de la Ley 9º de 1989, los immuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que o coasione una limitación temporal o definitiva a la generación de la gresos provenientes del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejorán de percibir hasta por un periodo máximo de seis (6) meses.

7. Cuando el objeto del avalúo sea un immueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no exidir bienes companables en lérminos de mercado, el método utilizable será el de reposición como ruevo, pero no se discontará la depreciadón acumulados, también deberá afectarse el valor por el estado de conservación fisica del bien (quammente, se acedorairá como valor comercial de dicho immueble el valor de reproducción, entendendo por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe forema en o questo las architecturioses en ser las has intervientes.

debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido. 8. La estratificación socioeconómica del bien.

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

. Para el terreno: Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma

- Clases de suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección.
- Las normas urbanisticas vigentes para la zona o el predio.
 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
- as rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas
- La estratificación socioeconómica del inmueble
- Para las construcciones:
- . El area de construcciones existentes autorizadas legalmente.
- Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados. . Las obras adicionales o complementarias existentes
- La edad de los materiales

- La estado de conservación física. La vida útil económica y técnica remanente. La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido.
- 8. Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las caracteristicas de las áreas comunes. C. Para los cultivos:

1. La variedad.

2. La densidad del cuitivo

3. La vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo

ctividad del cultivo, asociada a las condiciones climáticas donde se encuentre localizado.

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

Articulo 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 sañalados 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 9º de 1989 y 388 de 1997, se deberá aplicar uno Anotativa 23. Faia a elaboratorio de arrados que se recipionan con informante en se ceptos de la 1935, 350 de 1931, 350 de

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

los aspectos conceptuales como en las implicaciones que pueda tener su aplicacion. Dicho estudio y análisis seran realizados por el Instituto Geográfico Aquistin Codazzi y a isele e inconstrar avilido lo adoptará por resolución de caracter general.

Artículo 25. Cuando las condiciones del immueble objeto del avalido permitan la aplicación de uno o más de los métodos enunciados en el artículo antenci, el avaluador debe realizar las estimaciones correspondientes y sustentar el velor que se determine.

Capítulo Quinto. Disposiciones finales

Artículo 27. Cuando se trate de avalidos para establecer si un immueble o grupo de immuebles tienen o no el carácter de Vilvienda de Interés.

Social, para adelantar los procesos previstos en los artículos 51 y 58 de la Ley 9º de 1989 y del artículo 95 de la Ley 388 de 1997, se tendrá en

Social, para adeantar los procesos previstos en los afficios 5 1 y 56 de la Ley 9° ce 1999 y del artículo 95 de la Ley 308 de 1997, se tendra en cuenta la totalida del Immetalo, inchipyendo tanto el atereno como no enjora.

Artículo 28. Cuando para efectos de los programas de titulación masiva que adelanten las entidades autorizadas se requiera del aveilúo del terreno y de múltiples construcciones, podrá acudina a métodos masivos de avaluación, zonas homogéneas y tablas de avalúos comerciales o, a los avalúos previstos en el Decreto 2056 de 1995.

Artículo 29. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones y las lonjas informarán trimestralmente por escrito.

al Ministerio de Desarrollo Económico a más tardar el 30 de enero, 30 de abril, el 30 de julio y 30 de octubre de cada año, acerca del precio y características de la totalidad del los inmuebles que hayen avalluado en aplicación del presente decreto. Esta información a de destinar à alimenter el sistema de información uteno de que trate al articulo 112 de la Ley 38 de 1957 y deberá remittre en los formularios que para tal efecto diseña el Ministerio de Desarrollo Económico. También tendrán la misma información a disposición de los observatorios inmobilitarios municipales y distritales que se conformen.

Articulo 30. Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas sin el illeno 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

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

Articulo 31. Para el cálculo del efecto plusvella, previsto en los articulos 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 immuebles antes de la acción urbanistica generadora del efecto plusvalia, 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

Para los siguientes paries de ordenamento rentrona la teoria que se tendra en cuerta para el cacció del precio o valor comercial de los inimiebles antes de la acción unbanistica generadora del efecto plusvalla, será aquella en que se inicie la revisión del Plan, de conformidad con lo previsto en el artículo 23 de la Ley 383 de 1997.

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

Paràgrafo. 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 deserrolla.

Artículo 32 La determinación del valor comercial tendiente a determinar el efecto ofusvalla a que se referen los artículos 75. 76. 77 y 87 de la Articulo 32. La obsernación del valor comercial ienciando a determinar el elector pusavaria a que se reterent nos articulos / 2588 de 1997, requiere que prevamente el municiplo o distrito heya adoptado el correspondiente plan de ordenamiento territorial de que trata la Ley 388 de 1997.

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

Publiquesa y cumplaso. Dado en Santa Fa de Bogotá, D. C., a 24 de julio de 1993.

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.

Capitulo 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

deboran ser clasmosas, anatizoas a interpretadas para legar si a estimación del valor comercial. Artículo 2". Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y utidicación, trayando a valor presente la suma de los probellos ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avaldo, con una tasa de capitalización o interés.

Parágrafo.- Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles

cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mamposteria estructural, la vida útil será de 100 años.

estructural, la vida uni sera de 100 anos. 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 semejente al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor asi obtenido se le debe addicinar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula: $Vc = \{Ct - D\} + Vt$

Vc = Valor comercia

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Discoprociación
Y el Valor del terreno
Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el fiempo de uso, toda vez que se debe avalent la vida remanente del bien.
Estien varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineat, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias.
Estien varios sistemas para estimar la depreciación, de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera.

acheriosa al immueble, Para la depreciación de las construcciones se deben amplicar modatos contínuos y no los desconfinuos o en eccelarios. Debená adoptarse un sistema que lenga en cuenta la edida y el estado de conservación, las como lo establece Pitto y Corvini, para lo cual se presentian las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 81, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VIII De las Fórmulas Estadisticas). Articulo 9. Metido (lécinical presidual. El sel que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el efereno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanistica vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendión, en el termeno opieto de avaritio.

Para encontrar el valor total del termen se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costas totales y la utilidad aspendad del propertio montentialo. El indirectiones para la del previento nostramitar. El indirectiones partire del previento nostramitar. El indirectiones partires del previento nostramitar. El indirectiones partires del previento nostramitar el la indirectiva del previento nostrado del previento as sectir del previento nostrado del previento

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 provectado.

la real posibilidad de vender lo proyectado.
Parágrafo. - Este método (técnica) debe descriotirase bejo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a difuentes usos será el qui er seulta de destinario, dentre de las posibilidades legales y fisicas, el económicamenta más rentable, o si es susceptible de ser construido con distritas intensidades edificatorias, será el que resulta de construido, dentro de las posibilidades legales y fisicas, con la combinación de intensidades que permit a obtenar la mayor rentabilidad, según las econdiciones de mercado.

Artículo 5º.- Clasificación del suelo. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son classes y categorias establecidas en el Capitulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de elas, el funcio elemento a terme en cuenta es el scuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).





Articulo 6º.- Etapas para elaboración de los avalúos. Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados

anteriormente deben realizarse las siguientes elapas:

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

Definir y obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien. Se recomienda especial

cartografía de la zona o folografía aérea, para la mejor localización del bien.

3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, venticar la reglamentación urbanistica vigente en el municipio o

3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1936, venticar in regiamentación umanissos vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el immueble. En el eventio de conter con un concepto de uso del predio emitido por la entidad terminal correspondiente, el avaluador deberá venticar la concordancia de este con la reglamentación urbanistica vigente.
4. Reconcionimento en terreno deb bien objeto de avallo. En todos los cesaos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y pordesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avallo.
5. Siempre que sea necesario se venticarán las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de edificacionas deberán constalarse en los planos las medidas y escalas en que se presente la información. Y cuando se observen grandes inconsistencias con

las medidas se informará al contratente sobre las mismas 6. En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, las cu-

posteriormente permitirán sustentar el avalúo. 7. Cuando se realicen las encuestas, deberán presentarse las fotografías de los inmuebles, a los encuestados para una mayor clandad del bien.

odo de invesoga.

A Jun 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 matíricula immobiliana para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien, excepto para la determinación de los aviduos en la participación de pluvalias.

Artículo 7º,- Identificación fisica del predio. Una correcta identificación fisica del predio deberá hacerse teniendo en cuenta los siguientes

1. Localización, dirección clara y suficiente del bien. En las entidades Territoriales con múltiples nomenciaturas es necesario hacer referencia a

Localización, dirección ciara y subciente del bien. En las entidades i fermionales com multiples nomenciaryas es necesario nacer reterencia a
ellas como un elemento de claridad de la identificación.
 Los linderes y colindancias del predio. Para una mejor localización el identificación de los linderes y colindantes el número catastral es de gron
ayuda, por lo cual, si en la información suministrada por la entidad peticlionaria no está incluido, el perito lo debe conseguir.
 Topografía Caracterización y descripción del las condiciones disciprificios del bien. Es indespensible en este sepecto detectar limitaciones
físicas del pradio tales como taludes, zonas de enchercemiento, o inundesción permanente o perificios del bien.

4. Servicios públicos, investigación de la existencia de rades primarias, secundarias y acometidas a los servicios públicos. Adicionalmente, 1

4. Services publicos. Investigación de la existencia de reces primarias, securidande y aprometida a los services publicos. Alcontamente, la calidad de la prestación de las exircios, referidos a factores tales como volumen y tamporalidad de la prestación del servicio. En caso que la zona o el predio cuente con servicios complementarios (Teléfono, gas, alumbrado público) estos deben ser tenidos en cuenta. 5. En cuento a las vias públicas, adomás de establecen la existencia y sus características, es necesario tener en cuenta el estado de las mismas. Como elemento complementario es importante analizar la predición del servicio de transporto. En el análisis de las vias immediatas y adyacentes, debe tenerne en cuentar Tipo de vía, características y el estado en que se encuentram.

adyacentes, cede aneriae en cuanta. Tipo da via, características y at estado en que se en comunian. Parágrafo - Para una mejor identificación fisica de los predios, se recomienda la consulta de las Zonas Homogèneas Fisicas que determina la entidad catastral, las cuales suministran en forma intograda información del valor potencial, la pendiente, el clima, las vias, disponibilidad de

eguas superficiales, uso del suello, en la zona nural. La pendente, uso del suelo y de las construcciones, servicios públicos domiciliarios, vias y lipología de las construcciones dedicadas a la vivienda en las zonas urbanas.
El temaño y la forma del predio. Cuando la norma de uso defina tamaño mínimo para adelantar construcciones es indispensable comparar dichos parámetros legales con el del predio para determinar el precio.

Es nocesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia de usos en la zona permitidos por la norma urbanistica.

Du buse en la zona perminuos por la noma dicamisca.
En cuanto a la forma, sin prefender que exista una forma óptima, la que tenga el predio puede influir en la determinación del precio unitario, por ejemplo predios con frentes muy estrechos sobre la via tienen un impacto negativo sobre el precio unitario.
Uso. Es indispensable taner en cuenta el uso que se le esté dancio al tien pera comparando con el legalmente autorizado por las normas urbanisticas, pues cuendo el uso no corresponda al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá derarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

Artículo 8º.- Identificación legal. En el aspecto legal se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que pesen sobre los inmuebles y para lo cual à se nocesario ventica que en el foit de matricula inmobiliaria se encuentre inscrita tal afectación, teneron en consocia de possor social en material de encuentre inscrita tal afectación, teneron con cuentra lo presentio en el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, así como a los piazos de validez de la afectación. En caso de no estar inscrita la afectación, se considera inexistante para efectos del avalido.

Cuando el bien objeto de avalido haga referencia a construcciones, instaliciones 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 delar constancia de esta situación Parágrato.- Es necesario que el perito establezca si existia pago de la servidumbre para ser descontado del valor final o por el contrario manifestar el hebro.

manifestar el hecho.
Articulo 97.- Consulta a expertos avaluadores o encuestas. Cuendo para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo el proceso valuatorio, pero no son en el los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita el terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

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

El perito avaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición almitar, se dabe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanistica y de

predio Las enquestas soto se podrán realizar quando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas

de los resultados encontrados. La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegade, plaza, cuadra) y

posteriormente hacer la conversión. La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada

encuentre razonable el valor hallado. Cuancio el precipio cuente con características diferentes dentro de él. la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre

valores promedos.

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

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

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como para de la deficición del precio y, por lo tanto, no para incluirse o promeder.

con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de

Parágrafo. En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el penio deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita Paragrano. En la caso que al avaluo se apone uncambin en recuestas, en pello deces deja constancia del giardesa de jual nemo, escribe ne il informe que la utilización de esta modalidade debe a que en el momento de la realización del avalúo no existian ofertas de venta, amendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación. Capítulo II. Aplicación de los Métodos

Artículo 10º.- Metodo de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de deras y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explicita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha

transacciones, es nocesano que en la presentación del avaluo se naga menion expecta de medo del cual se cotuvo la información y a tecna de publicación, además de otros factores que permitia su identificación postenor. Para los inmueblos no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser enalizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes éreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área priveda de construcción. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área priveda de construcción. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área priveda de construcción.

En los eventicar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

namenta a posiciona di inicias. Artículo 11º, De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser varificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación de valor medio a asignar. Para tal fin es pecesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de

tral es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las

Cuando el coeficiente de variación sea inferior, a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable at bien.

Cuando el creficiente de variación sea superior a más (+) ó a menos (-) 7.5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es

ambo a contrates e vinitatos as adjuntos de investigación con el fin de cy y day, los acomentarios actual na inventado por exessor reforzar el número de puntos de investigación con el fin de inquistra la proposantatividad del valor mado encontrado, caso que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetria (ver Capitulo VII De las Fórmulas tadisficación para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajusta para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado. Artículo 12.- Cuando se trate de avaluar un lote cuya forma es irregular respecto de los lotes investigados, este valor debe ser aju

bien objeto de valoración, utilizando formulas o sistemas adecuados, como los que se presentan en Capituto VII - De las fórmulas Estadisticas de la presente Resolución: valor final de terreno por influencia de forma.

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

s, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra ados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios de Después de calculados los volúme sitio donde se localiza el inmueble

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

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

regimen os propieccia norzontal. Parágrafo 2.- Para dispreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida till establecida por el fabricante. Artículo 14°.- Método (técnica) residual. En desarrollo de este método (técnica) se debe tener en cuenta:

Para el cálculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre e

prodici, para lo cual se doben referenciar las ofertas de immueloses comparables y semajentes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga.

El costo total e la suma del costo de urbanismo acociado al proyecto lyó plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma del costo de urbanismo acociado al proyecto lyó plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma del costo de urbanismo acociado al proyecto lyó plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma del costo de urbanismo acociado al proyecto lyó plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma del costo de la construcción siendo este la suma del costo de urbanismo acociado al proyecto lyó plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma del costo de la construcción siendo este la suma del costo de la construcción siendo este la suma del costo de la construcción siendo este la suma del costo de la construcción siendo este la suma del costo del parcial del proyecto de la construcción siendo este la suma del costo del parcial del proyecto del parcial del proyecto de la construcción siendo este la suma del costo del parcial del proyecto del parcial el proyecto planteado.

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

La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre La uniqua esperada doco ser concordante con los sisos y su estratinación, unaceción especial, especialización de a por se proyeció que el predio se plantes, teniendo en cuenta las condiciones de renta fía presentes en el momento del cálculo, así como la tasa interna de retorno y que el valor presente de este proyecto sea como mínimo igual a cero.

El valor resultante de esta técnica es el valor total del immueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él odificada,

por lo tanto, al valor obtenido no se debe egregar el valor de la construcción. Cuando se requiera presentar en el avaluó de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer da la

siguiente forma: calcular por al método de repoalción al valor de la construcción y descontanta al valor total del inmueble. Artículo 15° - Para la estemación de precio de un terreno en bruro, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calcular partendo del valor del terreno ubenicación, y se aplicar la siguiente formula: V.T.B = %AU (<u>Vtu</u> - Cu)

En donder % ALI Porcentaie årea útil.

Viu Valor del terreno urbanizado g Ganancia por la acción de urbanizar. Cu Costos de urbanismo. (Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra)

Parágrafo 1.- Por porcentaje de área útil se entignos el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios os a plan carcial: al tenor de lo establecido en el Decreto 2181 de 2006.

seguios a puin parciair, ai interci de lo estatenecido en el Decreto 2181 de 2006.
Parágrafo 2. Es necesario tener en cuenta que las obras de unbarismo guarden relación con el tipo de proyecto que la norma determine.
Artículo 16º.-Métedo de capitalización de rentas o ingresos. Es necesario realizar la investigación de los contratos que requien la posibilidad de generar rentas o ingresos, tales como los de arrendamiento, para bienes comparables y deben tenerse en cuenta aspectos tales como:
[. Que dichos contratos tengan memos de un (1) año de susentos.

Que el canon de arrendamiento no sobrepase los topes legales

3. Que los montos relacionados con el pago de servicios públicos y las cuotas de administración, no se incluyan en el cálculo correspondiente ra la aplicación del metodo. 4. Los arrendamientos a comparar deben referirse a inmuebles que tengan rentas de acuerdo con la norma de uso del terreno o de las

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 el 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

V. La lace de deplicación (V billación en lacificación del lacificación de

Capitulo III. Procedimientos Específicos

Capition II. Procedimentos Experimentos Expe

 La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal 2. La control control de la servis describes con la servisione de la control de la

4. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en

4. Los pertes comunes sort inseparations de las eterció pervado, jo que restinge au currentalización intoperationar y cost initigo de su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo.
Artículo 19º - Ayalúco de bienes no sometidos al régimen de Propledad Horizontal. Cuando el bien no este sometido al régimen de propiedad horizontal, pero por su uso y conformación se asimile, ya sean a oficinas, locales o unidades independentes, como apartamentos y demas, si la investigación se realizó para bienes que si están sometidos a régimen de propiedad horizontal, es necesario que para la correcta liquidación se realice la siguiente operación:

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

En donde: V. T. Valor Total de la propiedad

A.P. Area Privada A.T.C. Area Total Construida

A.C. Áreas Comunes V.U. P. Valor unitario Privado

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





Los valores unitarios investigados ya incluyen el valor dal terreno, por lo tanto el resultado obtenido (V.T.) corresponde al valor comercial de

Los varietes situations annecessados y anticipyen e valor de la terrano, por inania en resultado controlo (V. 1.) contreportos a valor brotado al toto del Interdeo.

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

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

predios con grandes éreas de construcción.

Con las fichas catastrales de los predios seleccionados deberá realizar un recorrido y una comprobación de las calific recorrido deberá complementar la muestra visitando aquellas viviendas que tengan las mejores características constructivas y procederá a calificarias con el mismo formulario que se empleó para las otras. En estos casos es necesario que se tome como mínimo la información del calificarias con el mismo formulano que se empleo para las otras. En estos espos es necesano que se tome como minimo la información del mombre del propietario, ocupante o poseedor, dirección y número predict, con la cual podrá verificar a la distina del catalato sua insorticiones. Una vez se verifiquen las calificaciones de las construcciones procederá a realizar el avalúo comercial de los predice de la muestra. Para que la muestra tenga significancia estadática ésta debe tener un minimo de 15 diacto, pero di número de puntos de investigación debe aumentarse en la madida que el universo a avaluar sea numeros. Con esta muestra deberá proceder a realizar el cládico de lacciones (ver Capitulo VII - De las Fórmulas Estadísticas) y seleccionar la que mejor se ajusta 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.

cuenta que la variable doperatiente es el procio por metro cuadrado y la independiente es la calificación.

Con la exuación seleccionada se estimarán unos avalúos incluídos en la muestra multiplicando las áreas de cada predio por el valor encontrado en la ecuación, con el fin de constatar los resultados obtenidos. Finalmente se liquidan los predios de todo el bamio o urbanización.

Cuando el bamio o zona no tenga formación calastral en la cual apoyarse se deberá visitar y calificar cada uno de los predios ópido de avalúo.

2. Para el avalúo del ferreso: Para la realización del avalúo del teneno se podrá formar como referencia las zonas homogéneas físicas que se encuentran vigantes en el municipio si éstas tienen menos de dos (2) años. En caso de que las zonas tengan una antigüedad superior se tendrán en cuerta, pero se requiere que en el proceso se realice la actualización de las variables y en consecuencia se ajusten las zonas. El procedimiento para estimar los valores de los avalúos previstos en el numeral 3o, del articulo 3o, del Decreto 540 de 1998 en aplicación de

la Lev 1001 de 2005, es el siguiente:

ia Ley viol de zoco, se a siguiente. Se deben investigar lotes de terreno en los cuales no existan construcciones. En cada zona se deberá realizar investigación para un mínimo de tres lotes, número que debe ampliarse en función del área de la zona, número de predios, u otras características que den indicación que tres (3) son insuficientes. Si la media artimética presenta una dispersión mayor al 7,5%, es necesario entrar a reforzar la investigación incluyendo nuevos puntos de muestra. Si la dispersión continúa, la zona fisica debe dividirse

y generar dos o más zonas geoeconômicas.

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

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

Estimese el valor comercial del bien antes de la afectación.

2. Tómese como base dicho valor y estime el rendimiento financiero, con la tasa de interés bancaria corriente certificada por la Superintendencia

2. L'omese como case d'actor y estime e renomiento nonciero, con la tasa de interes bancans comente cermicola por la supennandorica Financiera de Calombia adistente en el momento de la afectación, o el cual se multiplicará por el número de meses que dura la afectación, por de formanse de meses que dura la afectación, por de formanse de meses que dura la afectación, por de formanse de meses que dura la afectación, por de formanse como paracito discriar tomanse los valores de arrendamientos de bienes comparables que existan en el enformo.
4. Si la estimación de dicho valor se hace a "positioni" independante que se vaya a adquirir o no el predio; del compensación será calculado de la siguiente manera. Se calcula el avativo comercial que tenía el bien en el momento de aplicarse la afectación fegalmente y con caculado de la siguere manera. Se calcula el avatuo comercia que tenta el cien en el momento de aplicarse la afectación legalamente y con-base en circho valor se calcula el rendimiento financiero tomando la tasa de interés bancario menos lo que corresponda al IPC del periodo que estuvo afectado, siempre y cuando el bien siga en cabeza del propietario. (Ver Capítulo VII-De las Fórmulas Estadisticas) Para estimer el monto de la compensación de las rentas o ingresos que se dejan de percibir por una limitación temporal o definitiva (numeral 6* del articulo 21, decreto 1420 de 1998) se deberán faner 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 contedor público titulado, con matricula

professional vigente.

Esta utilidad neal mensual debe multiplicarise por los meses que se hayan establecido como período de compensación.

Si en el plan de ordenamiento o decisiones administrativas que configuran acciones urbanisticas se autorizan acciones generadoras de plusvalía en la zona y en elle ateiten afectaciones en razón del para vidi u otras obras públicas, es necesario tener en cuenta lo establecido en el artículo 75 de la Ley 98. de 1999 y el artículo 37 de la Ley 98. de 1999, en lo que se orificar a las áreas:

Artículo 22°,- Determinación del valor del suelo de blenes inmuebles de interés cultural. Para efecto de lo dispuesto en el literal b) del

articulo 11 del Decreto Ley 151 de 1998, la determinación del valor comercial por metro cuadrado del suel del immuello limitado por el tratamiento urbanistico de conservación histórica o arquisictórica, se sujetará al siguiente procedimiento.

1. Determinar el valor total del immuello espicando el método de comparación o de mercado y de interdo de capitalización de rentas o ingresos.

2. El valor del suelo corresponderá a la diferencia del valor total del immuello empreso el costo de reposición como nuevo de la construcción

aplicando la depreciación.

apticando la deprecision.

Parágrafor. Pétro di cálculo anterior, se deberá dar aplicación a lo establecido en los literales c) y d) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1999 y el parágrafo 2 del artículo 2 del Decreto 1337 de 2002 o la norma que los acticione, modifique o sustituya.

Artículo 23. Valoración de predios en áreas de renovación unhana. La valoración de predios en áreas de renovación unbana que no cuenten con plan parcial o la norma específica para su desarrollo, se hará con base en las normas unbanisticas vigantes antes de la adopción del plan de ordenamiento termitoral. Para la estimación del valor comercial se deberá emplear el método de renta ly do de mercado (iniciamente.

Artículo 24. Valoración de predios incluidos en las áreas de expansión urbana. La valoración de predios en zonas de expansión que no.

cuenten con plan parcial, se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el médico de mercado y lo enta. En conociancia con lo previsto en el indiso 2 del artículo 23 del Decreto 2181 del 2005, la investigación de los proces del teremo debe tener en cuenta la condición de tiera unica, es odicir, sus carecterísticas agronómicas, gaup, enquiente, bulcación y en neral la capacidad productiva del suelo

Capitulo IV, Cálculo del efecto Plusvalia

Capitato IV. Calculo del efecto plusvalla resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano. Para establecer el efecto de plusvalla debe observarse el siguiente procedimiento.

1. El precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con caracteristicas geoeconómicas homogêneas,

antes de la acción urbanistica generadora de la plusvalla, se determinará teniendo en cuenta las condiciones juridicas, fisicas y económicas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial deberá empiearse el método de

vigentes antes de la adopción del plan de ordenamento tentional. Para la estimación del valor comercial decera empearse el metidos de mercado y/o de renta. Este valor se denominara precio de referencia (P/).

2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación se determinara el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las comespondientes zonas o subzonas como equivilente al precio por moy de terrenos con caracteristicas similares de zonificación, uso, infensidad de uso y ficalización. Este valor se determinarà haciendo uso del método (tècnica) residual y el método de comparación o de mercado. Este valor se denominará nuevo precio de referencia

(F).

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

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

Articulo 26°. Cáliculo del efecto pluevalla resultado del cambio de uso. Para establecer el efecto de plusvalla debe observarse el siguiente excendinate.

procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas 1. Se establecera el precio comercial de los terenos en cada una de las zonas o subzonas beneficianas, con caracteristicas geoeconomicas homogenes, anets del a acción unbenistica generacion de la putvalla, utilizando cualquiera de los métodos valuatorios previstos en la presente Resolución. Este valor se denominará precio de referencia (P-).
2. Se determinará el nuevo precio comercial en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terenos con correcteristicas similares de uso y localización. Para elto, se utilizará el método de comparación o mercado y/o (técnica) residual. Este precio se denominará nuevo precio de referencia (P-).

El mayor valor generado por meiro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P₂) y el precio comercial antes de la acción urbanistica (P₂).

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

4) El discribitati del provisione para della productivamona, sera gotta al mayor vario por meno della participación en la plusvalla.
 Parágrafo 1.- Si no existere norma anterior que determinara los usos del suelo en la zona o sub-zona beneficiaria, se deberá tener en cuenta el uso predominante en la zona homogénea fisica correspondiente de conformidad con lo previsto en el parágrafo 3 del artículo 4 del Decreto

Si existe norma, pero a pesar de ello se presenta un uso más rentable, el avaltio 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 aveilio de referencia deberá busearse dentro del municipio una zona que presente características similares a las que se establecen en la acción urbanística, especialmente en cuanto a use y realizar la investigación de mercado en ellas, para establecer el probable precio que adquirirá la tierra por causa de la nueva autorización de uso y que deborá entenderse como el procio de referencia.

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

paragian o con anticolo del decoto plasvalla resultado del mayor aprovechamiento del sueto. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del sueto, Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del sueto, la determinación del precio comercial por metro cuadrado de los immuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes y después de la acción urbanistica generadora de la plusvalla, se hará con el método (técnica) residual y/o de mercado.

El cálculo del efecto total de plusvalia se realizará de conformidad con lo previsto en los numerales 2 y 3 del articulo 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 metodo planteado en el artículo 25 de la presente Resolución.

Capitulo V Otras Disposicio

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

Artículo 29° - Avaiúos en las zonas rurales. Los métodos enunciados anteriormente también se aplican en la zona rural pero es necesario Fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ellas, en forma permanente o transitoria.

Fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ellas, en forma permanente o transitoria.

Vias internas y de acceso.

Topografia.

Clima, temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual.

Posibilidades de adecuación.

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

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

Artículo 30°.- Además de los aspectos planteados a nivel general de los métodos, en los avalúos de bienes en las zonas rurales deben tenerse

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

do ellos.
En la zona rural deberán consultarse los estudios de suelos para conocer las condiciones agronómicas, que faciliten o impidan los cultivos. Al respecto debe conocerse el número de cosechas anuales.
En cuanto al agua deben fenerse en cuenta los requerimientos mínimos del cultivo y las caracteristicas de las adecuaciones que se hayan introducido al terreno, tales como canales de nego y denaje y la disponibilidad efectiva de aguas. Addicinalmente, deben estudiarse las condiciones de encharcamiento o inundación a que estén sujetos los bienes.

Artículo 31°. En los bienes de tipo rural cuando se utilicen las encuestas debe verificarse si el valor asignado por el encuestado incluye las regional 3 i . En la seria del golo funcio cuarro se discient nas incluestas code vanicares en el vivos espiraciones y apos la microsa como impriora, tales como cultivos, construcciones y anexos o si por el contrario solo se refiere al suello obterreno, y en caso que no estén includidas para su avalúo porta emplearse el metodo de costo de reposición, o el precio de mercado que tiene una construcción similar, en la cabacera municipal respectiva.

Cuando en el avalúo de bienes rurales se deban incluir cultivos su valoración debe hecersa taniendo en cuenta el valor presente de la producción.

futura, descontando los costos de mantenimiento y explotación del mismo. (Flujo de caja neto).

Paragrafo 1.- Con el objeto de descontar el efecto que pueda tener al mayor o menor tamaño de los predios en la muestra seleccionada deben

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

también las incluyen.

Articulo 32°. - Para los cutivos se debe investigar en el municipio o región con los gremios respectivos los aspectos propios de ellos, talas como la productividad, el ciclo vegetativo, las venedadas y densidadas óptimas de siembra. Siempre deberá contarse con una estimación del área efectivamente sembrada.

Articulo 33°. Para el avalúo de la maquinaria se debe tener en cuenta la marca, la capacidad, la edad, el estado de conservación, y debe Anticular 33. - Para e revindu de la indicional de due ten la crucina in antal, a departed, a seulo, e casabo de consorientifica observarse en funcionamiento. El mistodo aglicado es el de reposición y la depresación finsal. (Ver explituto VIII - De las Formulas Estadísticas). Parágrafo. Es necesario observar que en el campo existe una gran cantidad de maquinaria que por razón de haber superado la vida técnica o por obsolescencia funcional, no debería avaluarse pero que tiene un valor de uso y en consecuencia tiene un precio. En tal caso no podrá estimarse por menos del valor de salvamento.

Capitulo VI. De la Controversia de los Avalúos.

Capitulo VI. De la Cuttorviersa de los avalidos. La revisión de los avalidos que realitos directamente el instituto Geográfico Agustin Codazzi, estará a cargo del Jefe de la División de Avalidos o quien haga sus veces y del perito que actub directamente en la realización del mismo. Artículo 37- Artículo 37- Impugnación, La dedisión de la impugnación en todos los casos estará a cargo del Subdirecto de Catastro del Instituto Geográfico 1/agustin Codazzi. Artículo 38- Para resolver la impugnación, el Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico 1/agustin Codazzi. Artículo 38- Para resolver la impugnación, el Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico 1/agustin Codazzi. deberá tener en cuenta si la argumentación presentada como sustenio se refiere al criterio de selección del método con el cual se realizó del avalido, o si se refiere a la regimentación presentada como sustenio se refiere a lorterio de selección del método con el cual se realizó del avalido, o si se refiere a la regimentación presentada como sustenio a entre del catastro del método con el cual se realizó del avalido, o si se refiere a la regimentación presentada como sustenio a entre del catastro del método con el cual se realizó del avalido, o si se refiere a la regimentación presentada como sustenio a entre del catastro del método con el cual se realizó del avalido, o si se refiere a lorterio de selección del método con el cual se realizó del avalido, o si se refiere a lorterio de selección del método con el cual se realizó del avalido, o si se refiere a lorterio de selección del método con el cual se realizó del avalido, o si se refiere a lorterio de selección del método con el cual se realizón del avalido, o si se refiere a lorterio de selección del método con el cual se realización del metodo con el cual se rea

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

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

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

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

Andelia 51-1-Les laminus que se presentan a continuación servian de apoyo para na mejor unización de los minicios valudarios.

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

N

S.

En donder

X = indica media aritmética

= signo que indica suma = número de casos estudiados = valores obtenidos en la encuesta

2 Desviación estándar: (S)

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

En donde:

X = media aritmética













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

El Instituto Geográfico Agustin Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente compararà la información contenida en los títulos El insultor designario negastri conseguir (aces) el accionad visassi contendo y practicando una inspección técnica para determinar su concidencia. 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 v/e linderos.

Si la información de catastro no coincide con la de los títulos registrados, el Instituto Geográfico Agustin Codazzi (IGAC) o la autoridad catastra Si la informacion de catastro no concide con la de los titulos registracos, el instituto deográfico Agustin Locarza (ISAL) o la autonola citataria correspondiente conocará a los titulares de derenchos de dominio y demás interesados, directamente o a travels en medio de comunicación idóneo, para buscar un acuerdo a partir de una propuesta que sobre cabida y/o linderos el Instituto Geográfico Agustin Codazzi (IGAC) o quien haga sus veces realice. Si se llega a un acuerdo, se expedirá la certificación de cabida y/o lindero; en caso contrato, se agocarán las instancias judiciales a que haya lugar por parte de los titulares de deserbo de dominio.

El tiermino para tramitar y expedir la certificación de cabida y/o linderos es de dos (2) meses impromogables contados a partir del sin recepción de

la solicitud, cuando la información de los títulos registrados coincida plenamente con la de calastro. Si no ccincida y es necesario convocar a los títulares de dominio y demas interesados, el término para agotar el trêmite será de cuetro (4) meses, que se contebilizarán deade la recepción

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

siguientes, con et lin de que procede a nacer las anotaciones de caso. La anotacion en el registro decera realizarse centro be los situitas calendario a partir del recibo de la certificación.

El Instituto Geográfico Aquistin Codazzi (IGAC) establecará el procedimiento para desarrollar el trámite de cabida yfo linideros aqui señalado, en un término en mayor a tres (3) meses, contados a partir de la vigencia de la presente le ly.

PARÁGRAFO 10. La Entidad solicitarte, o quien haga sus veces, asumirá los costos que demande la elencida del trámite a que se refere el presente artículo, de conformácio con las artiras fejaclas por el Instituto Geográfico Aquistri Codazzi (IGAC) o autoridad del trategir de presente artículo, de conformácio con las artiras fejaclas por el Instituto Geográfico Aquistri Codazzi (IGAC) o autoridad catastril comesquondiente.

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

au tuncionano.
ARTÍCULO 27. PERMISO DE INTERVENCIÓN VOLUNTARIO. «Artículo modificado por el artículo 11 de la Lisy 1882 de 2018. El nuevo taxto es el sigulente» Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en al folio de matificula el poseedor regular o los herederos determinados del bien, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del immuebla objeto de adquisidión o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte

Con base en el aquerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el provecto de infraestructura de transporte

Con tasse en a soucier de intervencion autorità, ce indicato debera intale a propueto dei independenti per la considera del intervención voluntaria, sal como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de intervención voluntaria, aspropicione administrativo ej obtidat, según corresponda.

PARÁGRAFO. En el proceso administrativo, en paso de no haberse pactado el permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de

adquisición o exprepiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que la dispuso, la entidad interesada

acquisición o supropision, ciumo de los quines (19) dia siguientes a la ejectuació est exista certa interesse sobilistar à la respectiva autoridad de policia, la práctica de la diligencia de desclojo, que deberá reelizarse con el concurso de esta última y con el acompañamiento de la Defensoría del Pueblo yfo el personero municipal quien deberá garantizar la protección de los Derechos Humanos, dentro de un titorimo perentorio de cinco (5) dias, de la diligencia, ser leventará un acta y en ella no procederá oposición alguna.

ARTÍCULO 28. ENTREGA ANTICIPADA POR ORDEN JUDICIÁL. «Artículo modificado por el artículo 5 de la Ley 17/2 de 2014. El nuevo texto de se el siguiente» - Los jusces dobrerán ordenar la entrega de los bienes imunables declarados de utilidad pública para de certos de infraestructura de transporto, en un lármino perentorio e impromogable de dez (10) días hábites, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en

de transporte, en un termino perentione o improrrogable de dez (10) das hables, contacos a partir de la solicido de la entida de menta los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la noma que lo modifique o sustituya. Si los bienes hubieren sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o demandas registradas, para efectos de ordenar la entrega enticipada, no serán oportibles estas limitaciones. En todo caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial. Los numerales 4 y 11 de artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, entraran a regir a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad

con las precisiones que se disponen en la presente fey.

ARTÍCULO 29, ENTREGA ANTICIPADA DE BIENES EN PROCESO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO, BALDÍOS Y BAJO ADMINISTRACIÓN ARTICULO 29. ENTREIGA ANTICIPADA DE BIENES EN PROCESSO DE EXTINACION DE DOMINIO, BALDIOS Y BADO JAVININATORIO DE CISA. LOS benes immedies 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 actinición de dominio, en proceso de clarificación o inmuebles desidios, podrán ser expropiados o adjudicados, según sea procedente, por y el ne entidide destalle responsable del proyecto y esta podrá solicitar a la entidad competente la entrega anticipada, una vez se haya efectuado el depósito del valor del immedie, cuando a elo haya lugar. La acticitud de entrega anticipada solo podrá realizarse cuando el proyecto de infraestructura de transporte os encuentres en estapa de construcción. La entidad competente tendrá un piazo máximo de 30 días calendario para hacer entrega material del immueble requesido.

construcción. La endoa competente tendra un piazo maximo as 30 dais caerdante para natura enuega materiar del intrinució experience.

En el caso que el domínio sobre al bien inmusible no se axtinga como resultado del proceso o en el proceso de clarificación se establezca un titutar privado, el valor del depósito se le entregará al propietario del inmusible.

ARTÍCULO 30, Pagado el valor del inmusible dejato de apricipación de conformidad con el avalúo, no procederá la prejudicialidad para los procesos de exprepiación, esentidumbre o adejudición de proteios para obras del infraestructura de transporte.

ARTÍCULO 31, EJECUTORIEDAD DEL ACTO EXPROPIATORIO, El acto administrativo por medio del cual la entidad declara la expropiación.

ativa del inmueble u ordena el inicio de los trámites para la expropiación judicial, será de aplicación inmediata y gozará de fuerza ejecutoria y ejecutiva.

administrativo que decida la exprenciación solo procede el recurso de monsición el cual se concederá en el efecto devolutivo Contra e acto administrativo que desca la expropiscion produce a recurso de riguestro a cua se concevara en el electo devide.

ARTÍCULO 32. CESIÓN VOLUNTARIA A TÍTULO GRATUITO DE FRANJAS DE TERRENO. «Título del artículo corregido por el artículo 1 del Decreto 3049 de 2013» Los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura podrán ceder de manera voluntaria y a título gratuito en favor del ente adquirento los immusbles de su propiedad sin que previamente tenga que mediar

couse de materia evaluariatar y a misus gisturio en rorro da entra adquirenta los instructions de sol propriecto anni que previnamente religira que ser afinire ostera afruito no operariar que ser propriecto de materia. A DOCUISCIA DE ARRICOLLO 33. ADQUISCICION DE ARRICOLLO ARRICOLLO 33. ADQUISCICION DE ARRICOLLO AR

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

o administrativa, o administrativa, Para esta efecto, el ente estatal una vez perfeccionado el proceso de adquisición pradiel a favor del Estado, procederá a remitir al organismo cetatarial o quien haga sua veces y o la autoridad tributaria, el informa del valor pagado por metro cuadrado, hectárica o famigada del immueblo

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

ARTÍCIA O 35 PREDIOS ADQUIRIDOS PARA COMPENSACIÓN AMBIENTAL. Los predios que las Entidades Estatales deban adquirir en complimento de obligaciones ambientales establecidas en la Licenda Ambiental para compensación, beberán ser ecidose a titulo grafuto, para ser incorporados como bien de uso público en el respectivo plan, esquema o plan básico de ordenamiento territorial de la jurisdicción donde se encuentre, a la entidad que determine la autoridad ambiental competente, de conformidad con la medida de compensación propuesta por el

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

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

Para efectos de determinar el vaior del inmueble, la entidad ossionaria deberá contratar un avalúo con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que cumpla sus funciones o con peritos privados inscritos en las fonjas de propiedad raiz o asociaciones legalmente

constitucios. El avalió que dichas entidades o personas establezcan tendrá carácter obligatorio para las partes. La casión implicará la afectación del bien como bien de uso público. En todo caso, la entrega anticipada del inmuebla deberá realizarse una vez lo solicita la entidad responsable del proyecto de infraestructura de

ARTÍCULO 37. <Articulo modificado por el artículo <u>6</u> de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente> El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria sará igual al valor comercial determinado por el instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentrelizados o por peritos privados insentos en lorjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y

ossociamienzados o por pentas privados por el instituto en inicipio a decusión con considerado en las normas, imisiose, parametes en incocedimientos que sean fijados por el instituto Geográfico Agustin Codazzi (IGAC).

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanistica municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquinir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño ergente y el lucro casante

roante incluirá el valor del inmueble. El lucro ocsante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la

adquisición y hasta por un término de sela (6) mesos.
En la cuantificación del daño emergente solo as tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.

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

Ainciso CONICIONALMENTE exequible. En caso de no llegarse a acuerdo en la elapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será canoelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la elapa de exprepiación judicial o administrativa.

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

Con al fin de extar la especiación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del autovablio calastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área de influencia para que proceda a suspender los trámites de autovació catastral en curso o se obstenga de recibir nuevas solicitudos.

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

rear et cumpimiento de este arricuto se deciente interier en cuentario precipioso por a los projectos de Jos. ARTICULO 38. Durante la elapa de construcción de los projectos de infraestructura de transporte y one ifin de facilitar su ejecución la Nación a través de los jefes de las entidades de dicho orden y las entidades tentrionales, a través de los Gobernadores y Alcolidos, aggin la infraestructura a su cargo, tienen facultades para imponer serviciumbres, mediante acto administratorio de la cargo de los departamentos, cuando es detictin predes que se encuentren utilizados en más de uno de ellos. Adminismo, o Gobernador del departamento impondrá serviciumbres en los proyectos de infraestructura del transporte a cargo de los municipios cuando se afecten predios que se encuentren utilizados en más de un de ellos. Adminismo, o Gobernador del departamento impondrá serviciumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los municipios cuando se afecten predios que se encuentren utilizados en más de un no ario en encuentren utilizados en encuentren de la encuentre en encuentren utilizados en más de un notario en encuentre en el encuentre en encuentre en encuentre en encuentre en

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

En los projectos à cargo da la naturio, esta pour a lippion a sandanteres en accordante en un plazo máximo de treinta (30) dissi para afectos de lo previsto en este artículo, se deberá agotar una etapa de negociación directa en un plazo máximo de treinta (30) dissi calendario. En caso de no lograrse acuerdo se procederá a la imposición de senduntire por via administrativa. El Gobierno Nacional expedirá la reglamentación correspondiente con elifin de definir los términos en que se deberán surtir estas etapas. PARÁGRAFO 10. El Ministro de Transporte podrá delegar esta facultad.

PARÁGRAFO 2o. Lo dispuesto en este artículo será aplicable a la pesitión predial necesaria para la ejecución de proyectos de infraestructura de sarvicios públicos, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 56 de 1981.

Decreto 737 de 10 de abril de 2014 Por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interès social de que trata el artículo 21 de la ley 1682 del 22 de noviembre de 2013. Artículo 1º, Objeto. El presente Decreto fija las condiciones y requisitos para la aplicación del saneamiento automático de bienes inmuebles

que por motivos de utilidad pública e interés social, sean necesarios para proyectos de infraestructura de transporte con o sin antecedente

Artículo 2º. Competencia. La entidad pública que haya destinado, pretenda adquirir o haya adquirido inmuebles para proyectos de

Articulo 2°, Competencia. La entidad policia que naya destinado, prelenta adoptinir o naya adoptinir o interestructura de transporte es la competente para invocar el saneento automático.

Artículo 3°. Concepto y Procedencia. La adoptisción de immetides para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte por los motivos de utilidad pública e interés social consegrados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matricula inmobiliaria, diferentes

indemnizationas que por cualquier causa puedan angrise contra los situares insentios en el respectivo toto de marciula inmobiliaria, direrentes a la entidad pública adquirente. En tat sentido, de conformidad con los artículas 21 y 22 de la Ley 1682 de 2013, el saneamiento automático podrá invocarse cuando la entidad pública adquirente, durante el proceso de adquisición predaf o al fermino del mitieno, no haya podido conocididar el dierecho real del dominio a su travor por existr dicumatencias que le hayen impedido haceda, como por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor, la existencia de limitaciones, gravémenes, afectaciones o medidas cautelares que implidan el uso, goca y disposición plena del predio para los proyectos de Infraestructura de transporte. Sin perjuicio de la historia jurídica del bien, el saneamiento automático constituye un rempimiento del tracto sucesivo cuando se adquiera la

sin porqueo de la rescria jurícido de que, el sansariente autoritado conseque un impretendo el activo oceae o cuando se aducera le totolidade o parte do prodo.
Artículo 4º Oponibilidad, Con el propósito de aseguara la oponibilidad, la entidad pública que pretenda adelantar el sansamiento automático oficiará a la Oficia de Registro Público competente para que inscriba en la columna 0º OTROS del foto de matricula immobiliaria del predio, la intención del Estado de adelantar en refación con éste, dicho sansamiento.

Adicionalmente, la entidad pública comunicará de manera directa a quienes posean derechos reales o personales inscritos en el fotio de Addicinamente, la entidad publica comunicara de mainer directa a quienes posean deredros reales o personales inscritos en el titolo de material directional proprio de publicación del oficio en un medio de comunicación de amplia difusión en el lugar diseación del immueble. Sin perjuicio del saneamiento automático ordenado por ministerio de la ley, las personas que consideren tener un derecho sobre el inmueble podrán solicitar administrativa o judicialmente su reconocimiento pecuniano. Artículo 97. Estudio Previo para el Saneamiento Automático, Para el saneamiento automático la entidad interesada debe efectuar un estudo del predio. Para tal efecto, además de dar cumplimiento a lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 21 de la Ley 1882 de 2013,

considerará, entre otros, algunos de los siguientes documentos: 1. Un estudo de titulos del predio por samear, 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 liberad y tradición actualizado.
 3. Avalúo practicado con fundamento en la normatividad vigente para la adquisición de inmuebles requeridos para deserrollo de proyectos de

infraestructura de transporte.

Levantamiento topográfico 4. Levanammento topogranco.
Articulo 6º Declaratoria de Saneamiento por Ministerio de la Ley. El saneamiento automático respecto de immuebles utilizados o por utilizar por la entidad pública en proyectos de infraestructura de transporte, que carezcan de titulo traslacio de dominio y de identidad registral, se declarará mediante acto administrativo motivado en el que se expresarán las razones de utilidad pública el interés social que indicamental la declaratoria. Diche acto será titulo sufficiente para la espentira de fotio de metrioria immobiliaria por la Oficina de Registro competente y servirá como prueba del derecho real de dominio a favor del Estado.
Paratarato. Real e sen de las Pienes helidica e accepte del larichita Celeratione de Decembro de Decembro de Decembro.

Parágrafo. Pare el caso de los bienes baídios a cargo del instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER) la entidad pública que tenga a su cargo el proyecto de infraestructura da transporta debe solicitar su adjudicación al citado instituto de conformidad con lo señalado en la Ley 160 de 1994 y demás normas que la modificia en adicionada a consideración

160 de 1994 y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.

Artículor 7. Acto de Sancamiento de Blenes con identidad Registral. En el acto administrativo o en la escritura pública en que se invoque el sansamiento automático se dispondrá, cuando ello corresponda, la cancelación o la liberación parcial de las limitaciones, las afectaciones, los gravámenes o las medidas cauleriares que aperezcan insortate en el folio de matricula del predio.

Parágrafo. Teniendo en cuenta que de acuerdo con el artículo 3º del presente Decreto, el sansamiento automático constituya un romprimento del tracto sucesivo, el Registrador, cuando lo requerdo sea una porción de tereno segregado de otro de máyor extensión, dispondrá la portura de un nuevo folio de matriculas en anotaciones relativas a medidas cautela res, limitaciones, afectaciones y gravámenes y dejará constancia de a respectiva liberación en el folio metriz.

la respectiva licación e la lordi mente. Artículo 8º Actualización Catastral. La autoridad catastral deberá actualizar la información existente en sus bases de datos o abrirá la nueva ficha predia i el predio carece de identidad catastral, en un término no mayor de dos (2) meses. Artículo 9º. Vigencia. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.













pública, o quien haga sus vecas, procederá a solicitar dicho trámite ante el instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral

Consignaturals.

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

Si la información de calastro no coincide con la de los títulos registrados, el instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correscondiente convocará a los titulares de derechos de dominio y demás interesados, directamente o a través de un medo de comunicación

correspondente convocar a los situacios se derenos ao comino y centra interessados, afectamente o a traves de la misca de confruinceixon (idióneo, para buscar un acuerdo a partir de una propuesta que sobre cabida y/o inderen el instituto Geografia A qualifica Codezzi (ICAC) o quien haga sus veces realites. Si se lega a un acuerdo, se expeción la certificación de cabida y/o inderen; en caso contrario, se apotarán las instancias judiciales a que haya lugar por pera de los situacienses de derendo de dominío.

El término para tramitar y expedir la certificación de cabida y/o inderen en de dos (2) meses impromegables contados a partir de la recepción de la solicitud, canado la información de los titudos registrados contados plementen en on la de catastro. Si no colinidos y es necesario convocar a los titulares de cominio y demás intoresados, el término para agotar el trámite será de cuatro (4) meses, que se contabilizarán desde la recepción de la solicitud.

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

El Instituto Geográfico Agustin Codazzi (IGAC) establecerá el procedimiento para desarrollar el trámite de cabida v/o linderos aqui señalado, en

El Instituto Geogratico Aquisin Cocazzi (GAC) escabecera el procedimiento para cesamilar el tramite de cabica y/o linderos aqui sendisco, en un fármino no mayor a tes (3) messe, contados a partir de la vigencia de la prasente lay.

PARÁGRAFO 1o, La Enildad solicitante, o quien haga sus veces, asumirá los costos que demande la stención del trámite a que se refiera el presente artículo, de conformidad con las tarifas fijadas por el Instituto Geográfico Aquistin Codazzi (IGAC) o subcripción del PARÁGRAFO 2o. El retardo fijustificado en el presente trámito de actualización de cabido y linderos o su Inscripción en el registro se causal de sanción disciplinaria, que se puede imponer de oficio o por queja del interesado, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda corresponder

ARTÍCULO 27. PERMISO DE INTERVENCIÓN VOLUNTARIO. <Artículo modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto ANTICULO 27. PEMAISO DE INTERVENCIÓN VOLUNTAMO. «Articulo modificado por el artículo 11 de la Ley 1824 de 2014, el nevelo telo se el siguiento. Mediante documento escrito sucrito por la entidad y el fluar inscrito en el folio de matricula e) posecior regular o los herederos determinados del bien, podrà pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será inevocable 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 perjuício de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de

Intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de

intervención voluntaria, assistante al comer de responsacion del proyecto de intresestrutaria de transporte de comuniar con en proceso de majeración voluntaria, exprejación administrativo quieda, espain corresponda.

PARÁGRAFO. En el proceso administrativo, en caso de no haberae pactado el permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adudación o exprepiación, dentro de los quinces (15) disa siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que la despue, la entidad interesada solicitaria a la respectiva autoridad de policia, la práctica de la diligencia de desadjo, que doberá realizarse con el concurso de esta útima y con el acompañamiento de la Defensária del Pueblo y/o el personero municipal quien deberá garantizar la protección de los Derejores Humanos, dentro de un firmino perentrolo de inco (5) dias, se levantaría un acta y en ella no procederá opocióción alguna.

ARTICULO 28, ENTREGA ANTICIPADA POR ORGEN JUDICIAL. CARICIJO modificado por el articulo 5 de la Ley 1742 de 2014, El nuevo texto

ARTICULO 28. ENTREGA ARTICIPADA POR ORDER JUDICIAL. CARCUs modificado por el articulo 9 de la Ley 1/14/2 de 2014. El neuvo texto es el siguiente. 2- Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes immebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio e improrrogable de dez. (10) días hábles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los terminos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la noma que lo modifique o subtenio. Si los bienes hubieren sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o demandas registradas, para efectos de ordenar la entrega anticipada, no serán oponibles estats limitadiones. En todo caso, se respetarán los derechos de eleveros dentro del proceso judicia. Los numerales 4 y 11 de artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en reflecto no la entrega anticipada del bien a desibilidad del proceso de entre del proceso de como de la entrega anticipada del bien a desibilidad del proceso de la cue del la cue de la cue de la c

solicitud de la entidad demandante, entrarán a regir a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad con las precisiones que se disponen en la presente lev.

ARTÍCULO 29. ENTREGA ANTICIPADA DE BIENES EN PROCESO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO, BALDÍOS Y BAJO ADMINISTRACIÓN ARTICULO 29. ENTREGA ANTICIPADA DE BIENES EN PROCESSO DE EXTINCION DE DOMINIO, BALDIOS Y BAJO ADMINISTRACION DE CISAL DE blenes inmuebles necesarios para el desarrollo de proyectos de infrasetructura de transporta, que se encuentren bejo la administración de CISA o quien haga sus veces, en proceso de extinción de dominio, en proceso de clarificación o inmueble saldidos, podrán ser excropicades o adjudicados, según sea procedente, por y a la entidad estatal responsable del proyecto y esta dolicitar a la entidad competente la entrega artificipada, una vez se haya efectuado el deposito del valor del inmueble, cuando a ello haya lugar. La solicitud de entrega artificipada solo podrá realizarse cuando el proyecto de infraestructura de transporte se encuentre en estapa de construcción. La entidad competente tendrá un plazo máximo de 30 dies calendario para hacer entrega material del inmueble requerido.

construccion. La entoda competente teriora un prazo maxima de 30 dias caendario para necer entrega material del intruscola ercuperdo.

En el caso que el dominio sobre el bien immueble no se autigna como resultado del proceso e en el proceso de clafficación se establezca un titular privado, el valor del depósito se le entregará al propietario del immueble.

ARTICULO 30. Pagado el valor del immueble objeto de expropiación de conformidad con el evalúo, no procederá la prejudicialidad para los procesos de expropiación, estrubunho e o adquisición de predios pera chara de infraestructura de transporte.

ARTICULO 31. EJECUTORIEDAD DEL ACTO EXPROPIATORIO. El acto administrativo por medio del cuel la entidad declara la expropiación

administrativa del inmueble u ordena el inicio de los trámites para la expropiación judicial, será de aplicación inmediata y gozará de elecutoria y elecutiva.

. La administrativo que decida la expreniación solo noceda el mousto da renosición el cual se concederá en el efecto devolutivo contra e auto auministrativo que desta a exprepazion sos procesos en recurso se reposicion el cuta se consciorde en el resto advantivo. ARTÍCULO 32, CESIÓN VOLUNTARIA A TÍTULO GRATUTO DE FRANJAS DE TERRENO, S'Iño del artículo corregido por el artículo 1 del Decreto 3049 de 2013> Los titulares de derechos reales sobre los predios requendos para la ejecución da proyecios de infraestructura podrán ceder de manera voluntaria y a titulo gratutio en favor del enta adquirente los immebles de su propiedad sin que previamente tenga que mediar

oferta formal de compra, La cesión a que se refiere este artículo no generará gastos de notariado y registro. ARTÍCULO 33. ADQUISICIÓN DE ÁREAS REMANENTES NO DESARROLLABLES. En los procesos de adquisición credial para proyectos ANTICULO 33. AUQUINICION DE ARRES REMANERI ES NO DESARKOLL'ELES, en los procesos de adquisición preciai para proyectos de infraestructura de transporte, las Entidades Estatales podrán adquirir de los titulares de d'enercions reales subrei los perdos requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura, áreas superiores a las necesarias para dicha ejecución, en aquellos casos en que se establezca que lates areas nos no desarrollables para niquin hipo de actividad por no cumpir con los parámetros legales, esquemas o planes básicos de ordonamiento termitoria do por tratarse de zonas criticas o de nesgo ambiental o social.
ARTICULO 34. AVALUOS COMERCIALES. Cuando el avalúo comercial de los immuelas requendos para la ejecución de proyectos de infraestructura de transporte aupero en un 50% el valor del avalúo cotastria, el avalúo comercial podrá ser utilizar do como criterio para actualizar al avalún comercial de los immuelas en una entenadón universa a comenciado utilizar al avalún comercial podrá ser utilizar a exempenciado utilizar al avalún carterial de los immuelas en us fueran desanociandos como consequencia del prosencia en antenadón universa a exempenciado utilizar

el avalún catastral de los inmuebles que fueren desengiobados como consecuencia del proceso de enalenación voluntaria o exprepiación judicial

Para este efecto, el ente estatal una vez perfeccionado el proceso de adquisición pradial a favor del Estado, procederá a remitir al organismo catastral o quien haga sus vecas y a la autoridad tributaria, el informe del valor pagado por metro cuadrado, he

acquino.

La entidad temtorial podrà decidir si el avalióo calastral debe ser actualizado, y el incremento correspondiente.

ARTICULO 35, PREDIOS ADQUIRIDOS PARA COMPENSACIÓN AMBIENTAL Los predios que las Entidades Estalales deben adquirir en cumplimiento de obligaciones ambientales establecidas en la Licencia Ambiental para compensación, deberán ser cedidos a tiltulo gratuito, para ser incorporados como bien de uso público en el respectivo plan, esquema o glan 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

La propieded y administración de dichos bienes deberá ser recibida por las autoridades municipales o las autoridades ambientales respectives,

La propriedad y administración de denos brenes cecera ser instance por use atmonación la composición de describido de acuerdo con aus complementes y la destinación de los mismos.

ARTÍCULO 36. CESIÓN DE IMMUEBLES ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS. "Titudo del artículo corrugido por el artículo 2 del Decreto 3049 de ARTÍCULO 36. CESIÓN DE IMMUEBLES ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS." Titudo del artículo corrugido por el artículo 2 del Decreto 3049 de ARTÍCULO 36. CESIÓN DE IMMUEBLES ENTRE ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS. "Titudo del artículo corrugido por el artículo 2 del Decreto 3049 de ARTÍCULO 36. CESIÓN DE IMMUEBLES ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS." 2013> Los predios de propiedad de ensidades 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 immueble, la entidad cesionaria deberá contratar un avalúo con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi

(ICAM), la emusar que compa-constituídas. El avalló que dichas antidades o personas establezcan tendrá carácter obligatorio para las partes. La casión implicará la afectación del bien como bien de uso público. En todo caso, la entrega anticipada del immueble deberá malizarse tiná vez lo solicite la entidad responsable del proyecto de infraestructura de

ARTÍCULO 37. <Articulo medificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> El precio de adquisición en la ARTICULO 31. "Articulo medicado per el articulo gio at a Ley 1/42 de 2014. El nuevo texto es el aguiento:" El precio de acquisicion en la estapa de enjareción voluntaria será igual al vidar comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustin Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en logias o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustin Codazzi (IGAC).
El valor comercial se determinaria teriendo en cuenta la reglamentación urbanistica 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 restes del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

Triscus para un entre o como 19 (1975).

En la cuanfilización del dafo energente solo se tendrá en cuenta el dafo cierto y consolidado.

Finda colonificación del dafo energente solo se tendrá en cuenta el dafo cierto y consolidado.

Findas CONDICIONAL MENTE exequible> En caso de no llegarse a souerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será acuerlado de nomento de nuenta el avalúo catastrel y la indemnización calculada al momento de la oferta de compre, en la etapa de exprepiación judicial o administrativa.

El valor catastral que se lenga en cuenta para el pago será proporcional al área requenta a exprepiar para el proyecto que corresponda

Con el fin de enter la especiación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del autovaluto 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 supender los trámites de autovación catastral en curso o se abeterga de medit inverse solicitorin inverse solicitoria.

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

rad le cumpimiento de este anicula se ducelar interio cuenta la precipionado par a lez priso de 2013.

ARTÍCULO 3D, Durante la estapa de construcción del en cuenta de proceptos de infraestructura de transporte y con el fin de facilitar su ejecución la Nacion a través de los jefes de las entidades de cicho orden y las entidades territoriales, a través de los Gobernadores y Alcaides, según la infraestructura a su cargo, tienen facultades para imponer serviciumbres, mediante esto administrativo.

El Ministerio de Transporte impondirá teles serviciumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los departementos, cuando se afecten predios que se ancuentram utilizados en más de uno de ellos. Adminismo, el Gobernador del departamento impondirá serviciumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los municípios cuando se afecten predios que se encuentran utilizados en más de un exuelición.

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

En los proyectos a cargo os a reccino, esas poca ampoiera servicumores en noto el remicno Nacional.

Para efectos de lo previsto en este artículo, se deberá agolar na elapa de negociación directa en un plazo máximo de treinta (30) días calendario. En caso de no lograres acuerdo se procederá a la imposición de servidumbre por via administrativa. El Gobierno Nacional especifia la reglamentación correspondente con el fins de defirir los términos en que se deberán surtir estas etapas.

PARÁGRAFO 10. El Ministro de Transporte podrá defegar esta facultad.

PARÁGRAFO 20. Lo dispuesto en este artículo será agiticable a la gestión predal necesaria para la ejecución de proyectos de infraestructura de servicios públicos, sin perjutico de lo establecido en la Ley 56 de 1981.

Decreto 737 de 10 de abril de 2014 Por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad gública e interés social de que trata el artículo 21 de la ley 1682 del 22 de noviembre de 2013.
Artículo 17. Objeto. El presento Decreto figi la condiciones y requisitos para la aplicación del saneamiento automático de bienes inmuebles que por motivos de utilidad pública e interés social, sean necesarios para proyectos de intiraestructura de transporte con o sin antecedente

Artículo 2º. Competencia. La entidad pública que haya destinado, pretenda adquirir o haya adquirido inmuebles para provectos de

Articulo 2°. Competencia. La enticad pública que hayo destinado, pretenda adquir o haya acquindo inmuebles para proyectos de infraestructura de transporte para invocar el sanamiento automático.

Artículo 3°. Concepto y Procedencia. La adquisición de inmuebles para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte por los motivos de utilidad pública el interies social consagrados en las loyes gozará en favor de la entidad pública del sanaemiento automático de cualquier vido relativo a set flusición y tradición, incluso los que sucián con posteriodad al proseso de adquisición, in perjuido de las acciones indemizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo foto de matricula inmobiliaria, diferentes els positivos difestivos administratorias. a la entidad pública adquirente.

En lai sentido, de conformidad con los artículas 21 y 22 de la Ley 1682 de 2013, el saneamiento automático podrá invocarse cuando la entidad En di sentico, de conformidad con los articulas 21 y 22 de la Ley 1602 de 2013, el saneamento automatico podra invocarse cusinola serbicado pública adquirente, durante el proceso de adquisición predial o al letimino del rismo, no haya podido consolidar el derecho real de dominio a su favor por existri circunstancias que le hayan impedido hacerla, como por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor, la existencia de limitacionos, graviamenos, afectacionea o medidas cautelares que impiden el uso, goco y disposición piena del predio pera los proyectos de infraestructura de transporte. Sin periúcio de la historia judicia del bien, el saneamiento automático constituye un rempirimiento del tracto sucessivo cuando se adquiera la totalidad o parte del predio.

Artícula 67 Denolibilidad. Con el cromódico de seenuar la constituiçar la enficiad núbrica que existencia adelantar el caneamiento automático.

Artículo 4º Oponibilidad. Con el propósito de asegurar la oponibilidad, la entidad pública que pretenda adelantar el saneamiento automático

Adecida 4 Optionidade. Con le proposico de acegurar la optionidada, in entruda poticida que privanda adecidante le sandamino automator orticidad a la Officina de Registro Público competente para que inscriba en la columna 09 OTRCS del folio de matricula immobiliaria del predio, la interción del Estado de adelantar sin relación con éste, dicho sansamiento. Adecidantemiste, la entidada pública comunicará de manera directa a quienes posean derechos reales o personales Inscritos en el folio de matricula immobiliaria y ordenaria la publicación del oficio en un medo de comunicación de amplia difusión en el lugar de uticación del immueble. Sin perijuició del sanaemiento automatico ordenado por ministento de la ley, las personas que consideren flaner un derecho sobre el inmueble podrán solicitar administrativa o judicialmente su reconocimiento pecuniano.

Artículo 5º. Estudio Previo para el Saneamiento Automático. Para el saneamiento automático la entidad interesada debe efectuar un estudio del predio. Para 1al efecto, además de der cumplimiento a lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 21 de la Ley 1682 de 2013,

considerari, actra direction de los siguientes documentos:

1. Un estudo de titulos del predio por sanear, que deberá incluir la existencia de limitaciones, gravémenes, afectaciones, medidas cautelares o usuajare o tra cinumatancia que adece o impira el ejercicio pleno del derecho de propiedad.

2. Conflicado de libertad y tradición actualizado.

 Certificado de libertad y tradición actualizado.
 Avalúo practicado con fundamento en la normatividad vigente para la adquisición de inmuebles requerdos para desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte

intrascructura de strapporte.

4. Levantamiento (spopgifico).

Artículo 6º, Declaratoria de Saneamiento por Ministerio de la Ley, El saneamiento automático respecto de immuebles utilizados o por utilizar

por la entidad pública en proyectos de infraestructura de transporte, que carezcan de titulo traslaticio de dominio y de identidad registral, se
declarará mediante acto administrativo motivado en el que se expresarán las razones de utilidad pública es interés social que fundamentan fa
declaratoria. Dicho acto será titulo suficiente para la epetrura de folio de metricural immobiliaria por la Oficina de Registro competente y estrá
como prueba del derectio real de dominio a favor del Estado.

Pariespara, Esta a cara de las Niseas habidina a caracidad las Niseas habidinas que responsable.

Paragrafo. Para el caso de los bienes baldios a cargo del Instituto Colombiano de Desamollo Rural (INCODER) la entidad pública que tenoa a

Paragrafo. Para el caso de los tiénes baídios a cargo del Instituto Colombiano de Desamblo Rural (INCODER) la entidad pública que tenga a su cargo el proyecto de intresatuctura de transporte debe socialier su adjudicación al citado Instituto de conformidad con lo serialado en la Ley 150 de 1994 y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.

Artículo 17. Acto de Saneamiento de Bienes con identidad Registral. En el acto administrativo o en la escritura pública en que se invoque de saneamiento automático se despondrá, cuando ello corresponda, la cancelación o la liberación parcial de las limitaciones, las afectaciones, los gravámenes o las medidas cautelares que aparezcan inscritas en el folio de matricula del predio.

Parágrafo. Terlendo en cuenta que de acuerdo con el antículo 3º de presente Decreto, el saneamiento automático constituye un remprimento de tracto sucredo, el Registrador, cuando lo requerdo sea una porción de terreno segregado de otro de mayor extensión, dispondrá la apentura de un neuvo folio de matricula sin anolaciones relativas a medidas cautela res, limitaciones, afectaciones y gravámenes y dejará constancia de la respectiva liberación en el folio matriz. la respectiva liberación en el folio matriz.

Artículo 8º. Actualización Catastral. La autoridad catastral deberá actualizar la información existente en sus bases de datos o abrirá la nueva ficha predal si el predio carece de identidad catastral, en un término no mayor de dos (2) meser Artículo 9º. Vigencia. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.







Si los bienes fueren materia de embargo, secuestro o inscripción, el precio se remitirá a la autoridad que decretó tales medidas: y si estuvieren

Si los bienes tiverten maierra de embargo, secuestro o inscripción, el precio se remitera a la autoridad que decreto tales medicas; y si estitueren sejetos a condición resolutoria, el precio se entregará al intersación a titilud de secuestro, que subsistar hasta el dia en que la condición resulte fallida; siempre que parantíce su devolución en caso de que aquella se cumpla.

13. Cuando se hubiera efeculado entrega enticipada del bien y el superior revoque la sentencia que decretó la expropisción, ordenará que el inferior, si fuera posible, ponga de nuevo el demandado en posseión o tenenada de los bienes, y concienará al demandante a pagarfecio cuasdos, incluido el valor de las cobras necesarios para entitificir las cosas al estado que tenian en el momento de no demandado. Los pelquicios cuasdos, incluido el valor de las cobras necesarios para entitificir las cosas al estado que tenian en el momento de la figuidación en la forma indicada en el articulo 283 y se pagarán con la suma consignada. Concluido el trámite de la liquidación se portación al definanciante el acidión cun une decre en su force.

Los pejurios se liquidara en la forma indicada en el articulo 285 y se pagaran con la suma consignada. Concludo el tramite de la liquidación se entregará al demandante el saido que quedien en su favor.

La sentencia que denlegue ta expropiación es apetable en el efecto suspensivo; la que la decrete, en el devolutivo.

Parágrafo. Para efectos de calcular el valor de la indemitzación por fucró essante, cuando se tratte de inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una alectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos proveniente del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del immueble, la compensación por las rentas que se dejaren de percibir <hasta por un periodo máximo de seis meses>**

Ley 1582 de 22 de noviembre de 2013. Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias. Título IV. Gestión y Adquisición Prediales, Gestión Ambiental, Activos y Redes de Servicios Públicos, de TIC y de la Industria del Petróleo, entre otros y Permisos Mineros y Servidumbres. Capitulo 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. 90.477 de 15 de enero de 2018
ARTICULO 19. Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desamblo de proyectos de intraestructura 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.

In, de conformicacion el artículo 53 de la Constitución Política.
ARTÍCULO 20, Artículo modificado por el artículo 2 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente> La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo déntido en el artículo antienor, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9 de 1993, 398 de 1997, 1564 de 2012. En todos los casos de expropiación, indiuyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la Leyes 9 de 1998, 398 de 1997 y 1564 de 2012. En todos los casos de expropiación, indiuyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la recencia lexi.

PARAGRAFO 1o. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a lo

PARAGRAFO 1o. La adquisición de predios de propiedad privade o pública necesarios para establecer puertos, se adelantaria conforme a lo serialado en las regulas expeciales de la Ley 1º de 1991 o aquellada que la complemente, modifiquen o sustituyan de maner expresa. PARAGRAFO 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 consecuenda, las entidades públicas o los particulares que addien como sus representantes, deberán cefirse a los procedimientos establecidos en la eley, respetando en todos los casos el derecho de contradicción.

ARTICULO 21. SANEAMIENTOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA. «Aparte tachado INEXEQUIBLE» La adquisidón de immuebles por templementos de infraes de la indese sociál execuentes que la festa de la desención de la infraestructura de la indese sociál execuentes de la execuencia de la festa de la desención de la infraestructura de la indese confidencia de la contradición.

los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que 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 matricula inmobiliaria, dif

niento automático de que trata el presente artículo será aplicable a los inmuebles adquiridos para proyectos de infraestructura de , incluso antes de la vigencia de la Ley 9º de 1989, de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional en un plazo mayor de ciento veinte (120) dias calendario

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

registro en el follo de matricula correspondiente.

PARÁGRAPO 2. La nesidad pública que decida emplear el mecanismo de saneamiento automático deberá verificar si el immueble a adquirir se encuentra insortio 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 el Tierras Despojadas, el existe en curso proceso judicial de nestitución es irus medidas de protección inscritae por la via individual o colectiva a favor del propietario que no hayan solo levantadas, en virtud de lo previso el electo por la Ley 357 de 1997 y el Decruto número 2007 de 2001. En estos çasos ae entenderá que los propietarios carecen de la capacidad

En los casos en que solo se encuentren solicitudas de restitución o inscripción en el Registro de Tierras Despoiadas o Abandonadas procederá

En los essos en que sou se encuentran solicitudes de restitución o inscripción en el Hergistro de Herras Desposadas o Abandonadas procederá adelarlar la expropiación y se pondrá a disposición del juez de conocimiento de estos procesos el valor de los practios en depósito judidal, pera que una vez se inicie el proceso de resitución este ponga el correspondiente depósito a órdenes del juez de metitución. La inclusión del predo en los proyectos viales aprocedados por el Godiemo Nacional se entenderá en los términos del artículo 72 de la Ley 1448 de 2011 como una imposibilidad jurídica para la restitución que impondrá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tieras Despojadas compensar a las victimas con un predio de similares condiciones, en el orden y lineamientos establecidos en el artículo 28 de la Ley 1448 de 2011 y sus decretos reglamentarios. Sim embergo, en estos casos, el pago de la corresción se realizará con cargo a los recursos que se consignen en el depósito judicial efectuado por la entidad propietaria con cargo al proyecto, en virtud del proceso de exprosicación.

de expropiación. En caso de que esté en trámite el proceso de restitución, se iniciará el proceso de expropiación, pero se esperarán las resultas del proceso de restitución para determinar a quién se consigna el valor del predio. En caso de que proceda la restitución, el valor consignado se transferirá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despoiadas para que compense las victimas cuyo bien es juridicamente imposable de restituir, en los términos previstos en el artículo 98 de la Ley 1446 de 2011 y sus normas reglamentarias. El saneamiento automático no desvirtuará las medidas de protección insofias en el Registro Unido de Tierras Despojadas con fines publicitarios a favor de los poseedores, sin embargo, la prueba se considerará constituída para los respectivos efectos en eventuales procesos de restitución mas se adicializado en en filtriar extres al bien.

a ranto de los posecutios, si artitularly, a product set un incuriant constitutar para de l'experience ecclos en eventuelles processos de resputición.
Si el objeto de la exproplación fuera la adquisición parcial de un inmueble determinado, sujeto a los cesos previstos en el presente perràgició, se el proceso de experiencia de la partir estanta que no sea objeto de adquisición, debarán mantenerse las medidas de protección inscritas. Además, terriendo en cuenta que no quadan afectos a los proyectos, procedará la restitución, siempre que se den los elementos y requisitos exigidos en la Lay 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.

e so deserveto por motores de utuación potenta.

No obstante lo anterior, la entrega anticipacia de los predos la podrá solicitar la entidad responsable del proyecto de infraestructura antie el juez de conocimiento del proceso de exproplación. En cualquier caso, el juez de exproplación o el juez comisionado, durante la diligencia de entrega, deberá informar que se ha hecho la consignación del valor del predo a ordense del juzgado de restitución.

PARÁGRAFO 3o. En todo caso ningún saneamiento automático implicará el levantamiento de servictumbres de utilidad pública frente a redes

y activos, ni el desconocimiento de los derechos inmobiliarios que hayan sido previamente adquiridos para el establecimiento de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y actividades complementarias, Tecnologias de la Información y las Comunicaciones y la industria del

ARTÍCULO 22. LIMITACIONES, AFECTACIONES, GRAVÁMENES AL DOMINIO, MEDIDAS CAUTELARES, IMPUESTOS, SERVICIOS ARTÍCULO 22. LIMITACIONES, AFECTACIONES, GRAVÁMENES AL DOMINIO, MEDIDAS CAUTELARES, IMPUESTOS, SERVICIOS PÚBLICOS Y CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. <Artículo modificado por el artículo § de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es sigüente? 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 matricula o al respectivo poseedor regular inscrito y previo al registro de la escritura pública correspondente, la entidida destatal, con cargo al valor del proyecto, podrá desconda la suram total o procriocal que se adequado por concepto de gravámenes, imitaciones, efectaciones, medidas cauticares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización y pagar directamente dicho valor al acercedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizará directamente el titular. De no sar posible, se continuará con el proceso de expropiciolón administrativa o judicial, según correspondas.

coresponde.
La entidad destatal adquirente expedirá un oficio con destino al Registrador de Instrumentos Públicos respectivo o a la autoridad competente, en el cual se solicite leventar 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 obre en la escritura pública respectiva del inmueble.

Las medidas cautelares al dominio cuya inscripción se encuentre caducada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1579 de 2012, se podrán Los riscolas calificacias a cominal cuya inscripcion se encuentre caducada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1972 de 2012, se podran cancelar con la sociduad que realice la entidad estatal a Registrador de Instrumentos Públicos.

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

gravamen en el toto des immueste. PARÁGRAFO, La entidad estatal con cargo al valor del negocio, podrá descontar la suma total o proporcional que debe pagarse por concepto

PANALYAR-D. La endoso estata con cargo a visiro de inégocio, potro descontar la suma total o proporcional que dece pagatse por concepto de gastos de notandado y registro y pagar directimente dicho valor.

ARTÍCULO 23. AVALUADORES Y METODOLOGÍA DE AVALUO, El avalúo comercial para la adquisición o exprepiación de los inmuebles requendos para proyectos de infraestructura de transporte será realizado por el instituto Geogrático Aquatin Codazzi (GAC) o la autoridad celastral comespondiente o las personas naturalizas o jurídicas de carbier privado ingistradas y outorizadas por las de Prociedad Raizz.

El avalúo comercial, de ser procedente, incluírá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el entre del caso patrimonio de los particulares.

Para la adquisición o expropiación de inmuebles requeridos en proyectos de infraestructura de transporte, el Instituto Geográfico "Agustir Codazzi (IGAC) landrà como función adoplar les normas, metiodos, parametros, oriteños 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 Agustin Codazzi (IGAC) son de obligatorio y estricto cumplimiento para los avaluadores, propietarios y responsables de la pestión precial en proyectos de infrae

PARAGRAFO. El retardo injustificado en los avalúos realizados es causal de mala conducta sancionable disciplinariamente, sin perjuicio de las

PANANTANTO. El relation injustificado en los avaluos relatizados es calacias de mais conducia sencioneses adopinianamente, sin pequinco de las demás responsabilidades en que pueda incumir di avaluador.

PARÁGRAFO 2o. «Parágrafo addicinado por el artículo 13 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente» En las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que adopta el instituto Geográfico Agustín Codazzi (GAC), en cumplimiento de los depuesto en el presente artículo, no procedará indamnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, perengativas, autorizaciones que hayan sido levantadas, hechas o concedidas en las fajas o zonas reservadas en los términos del artículo 4o de la Ley

de 2006.
ARTÍCULO 24. REVISIÓN E IMPUGNACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES. Para la adquisición o exproplación de bienes requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte, la entidad solicitante, o quien haga sus veces, del avalúo comercial, podrá padr la revisión e impugnación dentro de los (5) días siguientes a la fecha de su entrega, La impugnación puede proponerse directamente o en subsidió de la

Se entiende por revisión la solicitud por la cual la entidad solicitante o quien haga sus veces, fundada en consideraciones técnicas, requiere a se entiento por restorio in solicitud por la cual la enticida solicitante o quien naga sus veces, tundade en consideraciones securicas, requiere a qu'an realizó el avallúo comercial, para que reconcidere la valoricarjo ylo precio presentados, a fin de corregitios, reformantos o confirmancia. Corresponde a quien realizó el avallúo comercial pronunciarse sobre la revisión solicitada dentre de los diez (10) dias siguientes a su presentación. Una vez decidida la revisión y si hay lugar a termitor la impugnación, que haya decidido la revisión envirar el expediente al instituto Geográfico Aguelin Codezzi (IGAC) dentre de los tres (3) dias 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 Aguelin Colorar di Los del comercial el avelló e comercial.

prosentación. Una vez ocadora la revisión y a ruy rugia o usernos a ampognación con instituto Geográfico Aquistin Codezzi (IGAC), para que seta exemine de la revisión, de la proposición es el procedimiento que se adelanta por la entadad solicitante, o quien haga sus veces, ante el instituto Geográfico Agustin Codezzi (IGAC), para que seta exemine el evaluio comercial, a fin de corregirio, reformado o contirmario.

Al instituto Geográfico Agustin Codezzi (IGAC), para que seta exemine el evaluio comercial, a fin de corregirio, reformado o contirmario.

Al instituto Geográfico Agustin Codezzi (IGAC) la compete resolver las impugnaciones en todos los casos, para lo cual señalará funcionalmente dentro de su estructura las instancias a que haya lugar. La decidión tendid carácter vincularios. El piazo para resolver las impugnación de dece (10 dias y se contaran decide el dia siguiente a la fecha de presentación do las impugnación lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo de demanse que lo modificar, dereguen o sustituyan.

PARAGRAFO 2o. «Paragrafo modificado por el artículo glide la Ley 1882 de 2018. El nuevo taxto es el siguiente > El avaldo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contació desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fine decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este. Una vez notificada la cierta, el avalido ecuadra en filme para efectos de la entigenación voluntaria.

PARAGRAFO 3o. La entidad solicitante, o quien haga sus veces, asumirá los costos que demande la atención de las impugnaciones a que se refiere el presente adriculo, de conformidade con las tantas fisicada por el instituto Geográfico Agustin Codezzi (IGAC), según el caso.

ARTICULO 25 NOTIFICACIÓN EL A OFERTA. «Articulo modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo taxto es el siguiente > La oferta se repositado a la respectativa detre y probado de nentrar a representante el prejectado de la efeminados, el cual conl

- Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
- Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica
- 2. Nualmate de continuación ne selector de la material de la presente de la companya de la presente ley.

 4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el articulo 37 de la presente ley.

 5. Información completa aobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enaj Se deberán explicar los plazos, y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso

se obcerár applicar los pazos, y la metrocologia para cusminicar a viacr que se cancelara a cada propietano o poseedor segun el caso. Una vez notificada la ofierta se entenderà iniciada la etapa de negociador directa, en la cual el propietano o poseedor inserta in inserto tendrà un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptandola, o rechazándola. Si la oferta es aceptada, deberá suscribinse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribinse el acetima de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente. Se entenderà 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

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

mismos. Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábites después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo fórmal para la enajeración voluntaria, contenido en un contrato de promeso de compraventa y/o escribura pública. Notificada la oferta de compra de los immuebles sobre los que receiga la declaration de utilidad pública de interés ele, i enoratia ciñan defen en el respectivo Certificado de Libertad Tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninquan limitación el dominio El registrador se obsenderá de efectuar la insorpcion de eclos, limitaciones, o gravimenes, medicas caudelares a declazaciones al dominio sobre aquellos. PARÁGRAFO. La entidad adquirente procederá a expedir directamente la resolución de expropiación sin necesidad de expedir oferta de compra en los sinialentes exemptor:

PAKASIAPIO. La encidad adquirente procedera a expedir directamente la resolución de expropiación sin necesidad de expedir oferta de compra en los adjuinites eventos:

1. Cuando se verifique que el titular inscrito del derecho real ide dominio falleció y no es posibile determinar sus herederos.

2. En el eventio en el que alguno de los titulares del derecho real inscrito en el follo de matricula immobiliaria del inmueble objeto de adquisición el respectivo poseedor regular inscrito se enquentren reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavedo de activos o financiación del terrorismo.

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

o arectaciones al cominio socre aquetas.

Suttida la stinga de applamento de via gubernativa, la Entidad adquirente deberà 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 exprojación se dejará a cargo del juzgado de conocimiento.

PARAGRAFO. 20. Se dispone un plazo de noventa (90) dias siguientes a la suscipción de contratos de compraventa de los bienes objeto de la oferia de compra, para realizar el pago correspondiente, vencido el plazo y no habiéndose realizado el mismo, los titulares de derechos reales

podrán acudir al proceso ejecutivo y se causarán intereses de mora. ARTÍCULO 28. ACTUALIZACIÓN DE CABIDA Y LINDEROS. En caso que en el proceso de adquisición o exprepiación de inmuebles

ecesarios para la realización de proyectos de infraestructura de transporte, se requiera la actualización de cabida y/o linderos, la

¹⁵ Aparte entre < > declarado inexequible por la Corte Constitucional mediante sentencia C-750-15













Contenido

Contention

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.

Ley 386 de 18 de julio de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9º de 1989, y la Ley 3º de 1991 y se dictan otras disposiciones.

Ley 386 de 18 de julio de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9º de 1989, y la Ley 3º de 1991 y se dictan otras disposiciones.

Decreto 1420 de 24 de julio de 1998. Por el cual se reglamentan parcialmente al Articulo 37 de 164 Ley 9º de 1989, el Articulo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los Articulos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el Articulo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

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

Capitulo V. Publicaciones, Citaciones, Comunicaciones y Notificaciones.

Ley 1554 de 12 de julido de 2017 Por medio de la cual se expide de Código General del Proceso y se dictian otras disposiciones. Titulo III.

Procesos Declarativos Especiales. Capitulo I. Expropiación.

Ley 1652 de 22 de noviembro de 2013. Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultados extraordinarias. Titulo IV. Gestión y Adquisición Prodiates. Gestión Ambiental, Activos y Redes de Servicios Públicos, de TIC y de la Industria del Petricleo, entre otros y Permisos Minerce y Serviciumbres. Capitulo 1. Gestión y Adquisición Prodiat.

10 Decreto 737 de 10 de abril de 2014 Por el cual se regiamenta el as sareamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social de que trata el artículo 21 de la ley 1682 del 22 de noviembro 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. Capitulo III, De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación. Artículo 90. El presente Capitulo bene 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 expreciación tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos

Articulo 10. Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vígentes se declara la utilidad pública o infarés social la adquisición de inmuebles urbanos y auturbanos para destinarios a los siguientes fines:

a) Ejecución de Planas de Desamolo y planes de desamolo 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 ambiento y de los recursos hidricos;
 f) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los campos de la salud, educación, turismo, recreación, deporte, omato y 1) Ejecución de proyectos de ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento y regulación de servicios públicos;

a) 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 intermedas 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 indicadas y comerciales del Estado y las de las sociedades de economia mixta;

lecución de obras públicas:

y regardante actuars parametes.

§) Frovisión de especios públicos urbanos;

§) Frogramas de almacenamiento, procesamiento y distribución de blenes de consumo básico;

§) Legalización de distudos en urbanizaciones de hecho o llegales;

m) Reurbicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inquilinatos;

n) Ejecución de proyectos de urbanización o de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de desarrollo y planes de desarrollo simplificados, y

desarrous amprincacios, y
o Ejecución de proyectos de integración o readaptación de terras.
Parágrafo. Para los efectos de la presente ley, entiéndese por área suburbana la franja de transición determinada por el concejo, el consejo
intendencial o la junta metropolitana, que rode a las ciudades y que se extiende por las vias de acceso, donde ocestatan los modos de vida rural
y urbano como uma protongación de la vida urbana en el campo, definida por criterios de densidad y actividad económica de la población.
Artículo 11. La Nación, las entidades tentrolates, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación
voluntanta o decretar, la expropiación de inmuebies urbanos o suburbanos para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la

volumiana o decretar, as expropiacion de immediates úniciones para desaminar las actividades previstas en el arriguen 10 de la presente lety. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixida asimiladas a las anteriores, de los órdenes necional, departamental y municipal, que estên expresamente facultadas por sus propios estabilidos para desamoliar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de la presente ley, también podráin adquirir o decretar la expropiación de immuebles urbanos o suburbanos, para el cumplimiento de dichas actividades. Para los efectos de la presente ley, son enidades públicas las enumeradas en el Indos enteñor. Artículo 12. En aquellos lugares donde exista un Plan de Decembrol o Plan de Desamolio Empirificado, toda adquistición o expropiación de immuebles que se realice en dissamolio de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en dichas decembro.

influencia que se reacción de pranección o la que cumpla sue funciones, conflicará como requisito previo que de uso cien escalacionos en acroso planas. La oficina de pranección o la que cumpla sue funciones, certificará como requisito previo que el uso para el cue destinará el inmueble objeto de la adquisición o la expropización se encuentra de conformidad con el uso del sualo fijado en el respectivo Plan.

En aquellos hugares, donde no exista un Plan de Desamillo o Plan de Desamillo Simplificado, corresponderá al alcaido e al intendente de Sen Andrés y Providencia, certificar que la adquisición o expropisación se encuentra de conformidad con las políticas del uso del suelo del municipio, previo concepto de la dictina de planeación departamental o intendencial.

Las disposiciones de los dos incisos anteriores no serán aplicables, en forma excepcional, cuando la exprepiación sea necesaria para conjurar Las asposiciones de las cos incresos anteniores no serán apricacións, en torma excepcional, cuando la exprojueción sea necesario para conjuer una emergencia imprevista y cuando lenga por objeto dar solución a los problemes surgentes de los asentamientos humanos de interés social.
Artículo 13º. Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previa las autorizaciones estalutárias o legales respectivas expedir, el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de entidad adquirente, previa las autorizaciones estalutárias o legales respectivas expedir, el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de entidad adquirente, previa las autorizaciones estalutárias o legales respectivas expedir, la transcripción del las normas que reglamentan la engienación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se enexaria la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contenidad premistrativa. contencioso administrativa.

El oficio que disponga una adquisición serà inscrito por la entidad adquirente en el folio de matricula inmobiliaria del inmueble dentro de los circo (5) di as hábiles siguientes a su notificación. Los inmuebles así afectados quedarán fuera de comercio a partir de la fecha de la inscripción y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de utbanización o permiso de funcionamiento por primera vasquer establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la ferta de compra. Los que a expidan no obstante este

pare busique essecuent reconstruir o construir o construir o construir o construir o construir con problection servir nutios de pleno detretho.

Artículo 14. Si hubiere souredo respondo de precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, e celebrará un contrato de propietario, proprietario proprietario de compraventa, y al exponse de compraventa y a la escritura de compraventa se en compañarán un folio de matricula 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 reflere el artículo 13, de la presente ley.

Realizada la entrega real y material del immueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los terminos previstos en el confrato.

Realizada la entrega real y material del immueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en fosterioris previstos en el confrato.

El cumplimiento de la colligación de transferier di cóminio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidiamente insenta en el folio de matricula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del immueble, libre de lodo gravamen o

Articulo 15. El precio máximo de adquisición será el fijedo 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 cinero efectivo, titulos valores, o bienes muebles e inmuebles, será convenida entre el propietario y el representante legal de la entidad adquirente. Las condiciones minimas de pago del precio serán las previstas en el articulo 29.3

en el arbusto 23.º
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 contrata, is in perificio del cotro del saldo por la via ejecutiva.
Facultase a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior.

Facultaise a rue establecimientos cancianos para emitr las garantias de que trata el iniciso anterior.

El ingreso obtenido por la enajenación de los immuebles a los cuales se refiere la presente ley no constituye, para fines inbutarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la via 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 immuebles de projeticad de sus representados, sin necesidad de adutorización 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 reposores, ved experience ne existente. de los menores y del personero municipal en el caso de los incapaces.

En el caso de las sucesiones que se liquiden ante el luez, éste autorizará la venta siempre que medie el consentimiento del albacea testamentario y en su defento, del cónyruge supérstile que hublere optado por gananciales, y a felta de los anteriores, de la mayoria simple de los assignatarios reconocidos dentro del proceso. Si entre los herederos y legatarios reconocidos dentro del proceso. Si entre los herederos y legatarios reconocidos dentro del proceso hublere menores e incaparas, se requerirá el visto bueno de un defensor de menores del instituto Colombiano de Elenestar Familiar para los primeros y del personero municipal para los segundos. La entidad adquirente consignará el precio de venta en Certificados de Depósito à Término en el Banco Popular. El precio reemplazará el bien enalenado para todos los efectos sucesorales.

et den entgenado para todos los efectos sucesoriaes. Artículo 17. Si da venta nos puder perfeccionar por la falta de agún comprobante fiscal, el notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempro y cuando la entidad adquirente descuente del precio de venta las sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantías cortificadas por el fisco, y se las entregue. En chairo los arentificia immediatamente al fisco correspondiente, el cual las recibirà a título de pago o de simple depósito el hubiere una reclamación pendiente.

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

Artículos 18 y 19. Derogados ley 38897 Art. 138.

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

1. Cuando venciere el término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa y no fuere ampliado oportunamente, sin que se hubieren celebrado dichos contratos. Si es por causa imputable a la entidad adquirente el propietario no perderá los beneficios de que trata el artículo 15. de la presente le y;

2. Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transente al cardidad adquirente el derecho de dominio en los términos pacidados.

2. Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transente la estada adquirente el derecho de dominio en los términos pacidados.

2. Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transente la estada adquirente el derecho de dominio en los términos pacidados.

2. Cuando el propietario hubiere incumplición addicionamente la estada del propietario en cardidad del propietario hubiere incumplición addicionamente per en cardidad en considerados del propietario del propietario hubiere incumplición addicionamente per en cardidad en considerados del propietario del propietario del propietario del propietario del propietario hubiere incumplición addicionamente per en cardidad en considerados del propietario del propiet

Cuando el propietario notificado personalmente o por edicto rechazarse 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.

por un termino major do quince (1s) dias nabiles contados desde la notificación personal o de la destitación del edicto.
Artículo 27. Corresponderà al representante logal de la entidad adquiere expedir resolución multivada en la cual de portene la exprepiación, dantro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del apotamiento de la etapa de adquisticad directa por enajenación voluntaria directa, so pena de insurir en exusual de mala conducta. Si no fuere expedida diche resolución, las inscripciones que se bublieran efunda de na las Oficinas de Registro de instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno, y su cancelación se realizará en la forma provista por el indiso 3º del articuto 25 de la presente ley. El representante legal obtendrá las autorizaciones previas previstas en los estatutos o normas que requira la entidad que represente. O cuando la expredición sea ordenada por una entidad territorial o un área metropolitana, no se requelirá la expedición de una ordenanza o acuerdo.4

ordenarsa o acuerdo."

Contra la resolución que ordene la expropiación procederá únicamente el recurso de reposición, el cual deberá interponer dentro de los diez (10) dias hábites siguientes al de su notificación."

Artículo 22. Transcurrido un mes sin que la entidad expropiante hubiere expedido la resolución por la cual se resueve el recurso de reposición, este se entenderá negado, y quedrá 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

oportunamente. Pasado cuerto termino in se poda resolver el recurso impresso. Di entrino de caucidad de cuerdo (a) meses de la accion de restablecimiento del diserción empazará a correr a partir del clá en el cual quede en firme el acto recursión.

Contra la resolución que ordene una expropiación en desarrollo de la presente ley procederán las acciones contencioso-administrativas de nutidad 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 termino máximo de octo (8) meses, contados desde la fecha de la presentación de la demanda. El proceso contencioso-administrativo terminará si transcumido el termino anterior no se hubiere dictado sentencia.

Si la acción intentada tuere la de simple nuidad, esta deberá interponerse dentro del mismo término de caducidad de la acción de

sa la acción intertació utere la cole amplier hatiosis, esta obcerni interpoperase centro cen mismo termino de Caduciacio de la acción cere restablecimiento del derecho para que procedo la abstención de que trata el artículo siguiente.

Artículo 23. El proceso civil de exproplación terminará a huciere sentencia del "fribunal Administrativo favorbie al dedemandante en fecha previa a aquella en la cual quedare en firme la sentencia del Juez Civil, qualen se abstenciá de dista sentencia con anterioridad al vencimiento del término establecido en el iniciso anterior. En este evento, se procederá a la restitución del bien demandado y a la indermización de porjuicios en los términos del artículo 459 del Código de Procedimiento Civil.

Será definitiva la transferencia del derecho de propiedad a favor de la entidad exprepiante aiún si la sentencia del tribunal Administrativo fuero procedarios que accidente del considera del derecho de propiedad a favor de la entidad exprepiante aiún si la sentencia del directo del propiedad a favor de la entidad exprepiante aiún si la sentencia del directo del propiedad a favor de la entidad exprepiante aiún si la centencia del directo del propiedad a favor de la entidad exprepiante aiún si la sentencia del directo del propiedad a favor de la entidad exprepiante aiún si la centencia del directo del propiedad a favor de la entidad exprepiante aiún si la centencia del directo del propiedad del prop

posterior a aquella en la cual quedare en firme la santencia de juez civil. En este evento el tribunal tendrá en cuenta la indemnización decretada

postenor a aquesta en la cuar quecare en nime la sentencia de juez evil. En este evento el tribunat tendra en cuenta la indemnización decretada por el juez civil para el efecto de la reparación del daño suridiro per el projetado.

Artículo 24. Si respecto de un mismo immedie recayere más de un acto administrativo que ordena su exprojección, expedido por autoridades distintas, se suspenderá toda estucción administrativo, de dictio o a petición de parte, hasta que el jefe de la administración de mayor jerarquia entre las entidades exprojantes decidiere sobre el particular. Cuando los actos administrativos fueren expecidos por entidades del orden nacional pendencientes al mismo sector administrativo, decidirá el Ministro del ramo respectivo. Si se tratare de entidades del orden nacional pendencientes al discribita sectores administrativos, ja decisión la lomaria el Consejo de Ministros La solicitud de suspensión podrá interponente atel las entidades una del actual de suspensión podrá interponente actual las entidades una del actual de suspensión podrá interponente actual las entidades una addiante conha atensión administrativos, del contento del consejo de Ministros. La solicitud de suspensión podrá interponente actual que administrativo entidades administrativos del conseguidos a del contento del la desidade del consequidos por entidades. ante las entidades que adelantan cicha actuación administrativa sólo con anterioridad a la admisión de la demanda de expropiación presentada ante el luez competente.

ante ej piez compenente. Si la solicitud de suspensión no fuero resueltá 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 primeiro la hubiero notificado. La solicitud de suspensión no podrá resolverse con posteriorida de término anterior. Se prefetránidad la termino anterior.

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

Podrán acumularse en una demanda pretensiones contra todos los propietarios de los distintos inmuebles que se requieran para la integración

Podrán acumularse en una demanda pretensiones contra todos los propietarios de los discursos minuscries que se requester para la magnificación inmobiliaria del proyecto o la obra de la entidad estatal.

En el auto admissión de la demanda, el juez librará oficio al registrador para que se efectue la inscripción correspondente en el follo de matricula inmobiliaria. Transcursido el término al cual se refiere el incliso anterior sia que se hubbres presentado la demanda, la resolución una ordenó la expropiación y las inscripciones que se hubbres nel esclusión en las Oficinas de Registro de instrumentes Públicos questra nie efectuado en las Oficinas de Registro de instrumentes Públicos que aná el escuado en las Oficinas de Registro de instrumentes Públicos que aná el escuado en las Oficinas de Registro de instrumentes Públicos que a forte de la coministrativo alguno. El registrador debená cancelar las inscripciones

pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. El registrador debera cancelar las inscripciones correspondentes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho. El propietario podrá demandar a la entidad exprepiante, al funcionario moroso o a ambos por los perjuticios que hubiere sufrido, en los terminos del Código Contenciosos Administrativo.

Artículo 25º La indeminización que decretore el jusz comprenderá el daño emergenta y el jucro casante. El deño emergente incluirá el viser del inmueble exproplado, para el cual el jusz científica en cuenta el evalúo administrativo especial que para el efecto telabor el instituto Geográfica "Agustin Codazzi" o la entidad que cumpia sus funciones. Il

El juez competente no quedará obligado por el avalúo administrativo especial que efectúe el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad

ci jouz completante quotada octingato por la avalta diaministrativo seperata que recitad e instituto decigniario inqualini codazo por personas que cumpla sus funciones, podiendo separarse del mismo por los motivos que indique, fundado en otros avaltos practicados por personas idónesa y especializadas en la maleria.¹

El incumplimiento de obligaciones contractuales por parte del propietario como consecuencia de la resolución de expropiación constituye fuerza mayor para dicho propietano y por consiguiente no podrán lasarse perjuicios derivados de dicho incumplimiento dentro de la indemnización que le fije el juez al propietano.

Inc. 2º Derogado lev 388/97 Art.138





Inc.2°,3° y 4° Derogados ley 388/97 Art.138
 Sustituido ley 388/97 Art.138

³ Inc. 2° y 3° Derogados ley 388/97 Art.138 ⁴ Modificado ley 388/97 Art.138 ⁵ Modificado ley 388/97 Art.138 ⁴ Inc. 5° y 6° Derogados ley 388/97 Art.138

Modificado lev 388/97 Art 138

Modificado ley 388/97 Art.138



34	22,78	22,80	24,73	29,03	36,76	48,42	63,40	80,85	100,00
35	23,62	23,64	25,55	29,80	37,45	48,98	63,80	81,06	100,00
36	24,48	24,50	26,38	30,59	38,15	49,55	64,20	81,27	100,00
37	25,34	25,34	27,23	31,38	38,86	50,13	64,61	81,48	100,00
38	26,22	26,24	28,08	32,19	39,57	50,71	65,03	81,70	100,00
39	27,10	27,12	28,94	33,00	40,30	51,30	65,45	81,92	100,00
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	82,14	100,00
41	28,90	28,92	30,70	34,66	41,77	52,51	66,30	82,37	100,00
42	29,82	29,84	31,59	35,50	42,52	53,12	66,73	82,60	100,00
43	30,74	30,76	32,49	36,35	43,28	53,74	67,17	82,83	100,00
44	31,68	31,70	33,40	37,21	44,05	54,36	67,61	83,06	100,00
45	32,62	32,64	34,32	38,08	44,82	54,99	68,06	83,29	100,00
46	33,58	33,60	35,25	38,95	45,60	55,63	68,51	83,53	100,00
47	34,54	34,56	36,19	39,84	46,39	56,23	68,97	83,77	100,00
48	35,52	35,54	37,14	40,74	47,19	56,93	69,43	84,01	100,00
49	36,50	36,52	38,10	41,64	48,00	57,59	69,90	84,25	100,00
50	37,50	37,52	39,07	42,56	48,81	58,25	70,37	84,50	100,00
51	38,50	38,52	40,05	43,48	49,63	58,92	70,85	84,75	100,00
-52	39,52	39,53	41,04	44,41	50,46	59,60	71,33	85,00	100,00
53	40,54	40,56	42,04	45,35	51,30	60,28	71,82	85,25	100,00
54	41,58	41,59	43,05	46,30	52,15	60,97	72,31	85,51	100,00
55	42,62	42,64	44,07	47,26	53,01	61,67	72,80	85,77	100,00
56	43,68	43,69	45,10	48,24	53,87	62,39	73,30	86,03	100,00
57	44,74	44,76	46,14	49,22	54,74	63,09	73,81	86,29	100,00
58	45,82	45,83	47,19	50,20	55,62	63,81	74,32	86,56	100,00
59	46,90	46,92	48,25	51,20	56,51	64,53	74,83	86,83	100,00
60	48,00	48,01	49,32	52,20	57,41	65,26	75,35	87,10	100,00
,					$\overline{}$	$\overline{}$	$\overline{}$		-

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

61	49,10	49,12	50,39	53,22	58,32	66,00	75,87	87,38	100,00
62	50,22	50,23	51,47	54,25	58,23	66,75	76,40	87,66	100,00
63	51,34	51,26	52,57	55,28	50,15	67,50	76,94	87,94	100,00
64	52,48	52,49	53,68	56,32	61,08	68,26	77,48	88,22	100,00
65	53,62	53,64	54,80	57,38	62,02	69,02	78,02	88,50	100,00
66	54,78	54,79	55,93	58,44	62,96	69,79	78,57	88,79	100,00
67	55,94	55,95	57,06	59,51	63,92	70,57	79,12	89,08	100,00

68	57,12	57,13	58,20	60,59	64,88	71,36	79,63	89,37	100,00
69	58,30	58,31	59,36	61,68	65,05	72,15	80,24	89,56	100,00
70	59,50	59,51	60,52	62,78	66,83	72,95	80,80	89,96	100,00
71	60,70	60,71	61,70	63,88	67,82	73,75	81,37	90,26	100,00
72	61,92	61,93	62,88	65,00	68,81	74,56	81,95	90,56	100,00
73	63,14	63,15	64,08	66,13	69,81	75,38	82.53	90,85	100,00
74	64,38	64,39	65,28	67,27	70,83	76,21	83,12	91,17	100,00
75	65,62	65,63	66,49	68,41	71,85	77,04	83,71	91,47	100,00
76	66,88	66,89	67,71	69,57	72,87	77,88	84,30	91,78	100,00
77	68,14	68,15	68,95	70,73	73,91	78,72	84,90	92,10	100,00
78	69,42	69,43	70,19	71,90	74,95	79,57	85,50	92,42	100,00
79	70,70	70,71	71,44	73,08	76,01	80,43	86,11	92,74	100,00
80	72,00	73,00	72,71	74,28	77,07	81,30	86,73	93,00	100,00
81	73,30	73,31	73,98	75,48	78,14	82,17	87,35	93,38	100,00
82	74,62	74,82	75,26	76,07	79,21	83,05	87,97	93,70	100,00
83	75,94	75,95	76,56	77,89	80,30	83,93	88,60	94,03	100,00
84	77,48	77,28	77,85	79,12	81,39	84,82	89,23	94,36	100,00
85	78,62	78,63	79,16	80,35	82,49	85,72	89,87	94,70	100,00
86	79,98	79,98	80,48	81,60	83,50	86,63	90,51	95,04	100,00
87	81,34	81,35	81,82	82,85	84,72	87,54	91,16	95,38	100,00
88	82,72	82,73	83,16	84,12	85,85	88,46	91,81	95,72	100,00
89	84,10	84,11	84,51	85,39	86,93	89,38	92,47	96,05	100,00
90	85,50	85,50	85,87	86,67	88,12	90,31	93,13	96,40	100,00

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

91	86,90	86,90	87,23	87,96	89,27	91,25	93,79	96,75	100,00
92	88,32	88,32	88,61	89,26	90,43	92,20	94,46	97,10	100,00
93	89,74	89,74	90,00	90,57	91,57	93,15	95,14	97,45	100,00
94	91,18	91,18	91,40	91,89	92,77	94,11	95,82	97,01	100,00
95	92,62	92,62	92,81	93,22	93,96	95,07	96,50	98,17	100,00
96	94,08	94,08	94,93	94,56	95, 15	96,04	97,19	98,53	100,00
97	95,54	95,54	95,66	95,61	95,35	97,02	97,89	98,89	100,00
98	97,02	97,02	97,10	97,26	97,56	98,01	98,59	98,26	100,00
99	98,50	98,50	98,54	99,63	98,78	99,00	99,29	99,63	100,00
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

9.1. Depreciación Lineal













Capitulo 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 raiz con domicillo en el municipio o distrilo donde se encuentem ubicados el o los innuebles objeto de avaixo,
la cual designará pare el efecto uno de los perios privados o avaluadores que se encuentren registratos y autorizados por alla.

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,

Parácrafo, Dentro del término de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando hava

Presignato. Demito de termino de la tirgencia del avallos, no se podo soniciar le mismo avaluto a otra emisida diutorizada, sano cuando haya vencido el plazo legali para elaborar el avalluto contratado.
Artículo 13. La solicitud de realización de los avalloss de que trala el presente decreto deberá presentarse por la ensidad interesada en forma secrita, firmedo por el representante legal o su delegado legalmente autorizado, señalando el motivo del avalúo y entregado a la antidad encargada los alguentes documentos.

1. Identificación del Inmueble o firmuebles, por su dirección y descripción de linderos.

2. Copia de la céclula calastral, siempre que exista.

3. Copia del certificado de Ibertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tros (3) massa a fa fecha del a societivit

- a la fecha de la solicitud.
- 4. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las areas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble motivo de avalún:

Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio o parcelación cuando fuere del caso

 Copia de la reglamentación urbanistica vigente en el municipio o distrito, en la pene que haga relación con el immueble objeto del avalúo. Se entiende por reglamentación urbanistica vigente aquella expedida por autoridad competente y debidamente publicada en la geceta que para el efecto tenga la administración municipal o distrital

secto um gala adminiscacion manapara do castra.

7. Para el caso del avallo previsto en el arficulo 37 de la Ley 9° de 1989, deberà informarse el lapso de tempo durante el cual se imposibilite la utilización total o parcial del inmueble como consecuencia de la afloctación.

Paraigrafo 19, Cuando se tata del del avalco de una parte de un inmueble, además de los documentos el información saficiados en este artículo para el inmueble de mayor extensión, se deberá adjuntar el plano de la parte objeto del avallo, con indicación de sus linderos, numbos y

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

articulo. Articulo 14. Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este decreto, así como las torjas y los avaluadores no serán responsables de la veracidad de la información recibida del acticitante, con excepción de la concordancia de la regiamentación orbanistica que afecte o haya efectado el inmueblo objeto del prudio en el momento de la realización del avalio. El avaluador deberá dejer consignadas las inconsistencias que observe; o cuando las inconsistencias inplicación del avalio, deberá informar por secrito de tal atuación 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

Arriculo 1s. La encoda sociciante podra pedir la revisión y la impugnación al avaluo dentro de los cinco (b) días siguientes a la fecha en que la entidad que realizó el avalido se lo porga en conocimiento.

La impugnación puede proponense directamente o en subsido de la revisión.

Afficiulo 16. Se entienda por revisión de trainte por el cual la entidad solicitante, fundada en consideraciones técnicas, reduiere a quien practicó el avalido para que reconsidere la veloración presentada, a fin de corregirla, reformarla o confirmarla.

La impugnación es el trainte que se actienta por la entidad solicitante del avalido ante el instituto Geográfico Agustín Codazzi, para que éste exemple, el entido el final de cualido entida entida entida entida entida entida entidad enti examine el avalúo a fin de corregido, reformado o confirmado.

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

dias siguientes a su presentación. Al Instituto Georgiafico Agustin Codezzi le corresponde resolver las impugnaciones en todos los casos.
Una vez decidida la revisión y al hay lugar a tramitar la impugnación, la entidad que decidió la revisión envierà el expediente al Instituto Geográfico Agustin Codezzi dentro de los tres (3) dias hábiles siguientes al de la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión. Parriagrafo 1º, 4) decidires la revisión o la impugnación, la entidad correspondiente podrá confirma, sumentar o deminiur el monto del avaltó.
Parágrafo 2º, El piazo para resolver la impugnación será de quince (15) dias hábiles y se contará desde el dia siguiente a la fecha de ación 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 facha de su expedición o desde aquella en que se decidó la revisión o impunación.

revision o impugnacion.
Capítulo Cuarto. De los parámetros y criterios para la elaboración de avalúos
Artículo 20. El Instituto Geográfico Agustín Codezzi, 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 independizando el valor del suello, el de las adficaciones y las mejoras si hiere el caso, y las consideraciones que llevaron a lai estimación.

Artículo 21. Los siguientes parámetros se lendrán en cuenta en la determinación del valor comercial;

1. La reglamentación urbanistics municipal o distribil vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del

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 copreniedad.

derechos provenientes de los coeficientes da exprepiedad.

4. Para los immuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo y que requieran de se eleberán consignar los viences unitarios para cada uno de ellos.

5. Dentro de los procesos de enejeración y expropicación, que afecten parcialmente el innueble 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 as determinará enforma independiente y se adcionará el valor estimado de que trata el artículo 37 de la Ley 9° de 1989, los immuebles que se encuentren destinados a actividosa produciónas y se presente una afectación que coasione 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 periodo máximo de sels (5) meses.

7. Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existr bienes compensación en mercudo, el mistodo utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, tamiém deberá afectarse el valor por el estado de conservación fisica del bien, (gualmente, se aceptará como valor comercial de decho immueble el valor de reproducción, entendendo por tal el producir di mismo blon, utilizando los materiales y tecnología con los oustes se construyó, pero debe teneses en cuental las adecuaciones que se la han introdución. debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido.

La estratificación socioeconómica del bien.

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

- Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma. Clases de suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección.
- Las normas urbanisticas vigentes para la zona o el predio.
- Tipo de construcciones en la zona.
- 5. La dotación da redes primarias, secundarias y ecometidas de servicios públicos domiciliarios, así como la infraestructura vial y servicio de transporte.

 6. En zonas ruaies, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas.

 7. La estratificación socioeconómica del inmueble.

 8. Para las construcciones:

 1. El área de construcciones:

 1. El área de construcciones existentes autorizadas legalmente.

 2. Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados.

- Las obras adicionales o complementarias existentes.
- La edad de los materiales
- El estado de conservación física.

- La vida diffé econômica y técnica remanente.
 La funcionalidad del immueble para lo cual fue construido.
 Para bienes sujelos a propiedad horizontal, las caracteristicas de las áreas comunes.
 Para los cultivos:

2. La densidad del cultivo.

La vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo
 El estado fitosanitario.

5. La productividad del cultivo, asociada a las condiciones climáticas donde se enquentre localizado

Articulo 23. En desarrollo de las ficultades conferidas por la ley al instituio Geográfico Agustin Codazzi, las normas metodológicas para la realización y prestación de los avalúos de que trata el presente decreto serán señalades por el Instituto Geográfico Agustin Codazzi, mediente resolución que deberá expedir dentro de los sesenta (50) clas hábites siguientes a la publicación de este decreto, la cual deberá publicarse en

er Dearo Oliber.
Artículo 24, Para calcular el daño emergente en la determinación del valor del Inmueblo objeto de exprepiación, según el numeral 6 del artículo 26 de la Ley 388 de 1997, se aplicarán los parámetros y criterios señelados en este decreto y en la resolución que se expida de conformidad con el artículo anterior.
Artículo 25, Para la eleboración do los avaltios que se requieran con fundamento en las Leyes 9° de 1999 y 388 de 1997, se deberá aplicar uno

de los siguientes métodos observando los parametros y criterios mencionados anteriormente o, si el caso lo amerita varios de ellos: el método de comparación o de mercado, el de renta o espitalización por ingresos, el de costo de reposición, a el establa el Laderminación de las normas motodológicas para la utilización de ellos, será materia de la resolución de que trata el articulo 23 del presente decreto.

Para aplicar un método dierente a los enumerados en el inciso anterior, se requiere que previsimente se somela 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

los aspectos conceptuales como en las implicaciones que pueda tener su aplicación. Dicho estudio y análisis serán realizados por el Instituto Geográfico Agustin Codazzi y, si este lo encontrara valido lo adoptará por resolución de caracter general.

Artículo 26. Cuando las condiciones del innueble cicleiro del avairo permitán la aplicación de uno o más de los métodos enunciados en el artículo anterior, el avaluador debe realizar las estimaciones correspondientes y sustentar el valor que se determine.

Capítudo Quinto. Disposiciones finales

Artículo 27. Cuando se trate de avalúos para establecer si un innueble o grupo de innuebles tienen o no el carácter de Vivienda de Interés

Social, para adelantar los procesos previsios en los artículos 51 y 58 de la Ley 91 de 1989 y del artículo 95 de la Ley 380 de 1987, as landa en

cuenta la totalidad del innueble, incluyendo tanto el terreno como la construcción o mejora.

Artículo 28. Cuando para efectos de los programas de titulación masiva que adelanten las entidedes autorizadas se requiera del avalúo del

terreno y de múltiglea construcciones, podrá acudires en métodos masivos de avaluación, zonas homogéneas y tablas de avalúos correcciales

o, a los avalúos previstos en el Decreto 2056 de 1905.

Artículo 28. Dia Instituto Goográfico Agustin Codazzo i la entidad que cumpla sus funciones y las lonjas informarán trimestralmente por escrito

al Ministerio de Desarrollo Económico a más tarcar el 30 de enero, 30 de abril, el 30 de julio y 30 de colubre de edes año, acerca del precio y

características de la totalidad de los inmuebles que hayan avaluado en apiticación del presente deservio. Esta información urbano de que trata el artículo 112 de la Ley 388 de 1997 y deberá remibirse en los formularios que para tal efecto

deseña el Ministerio de Desarrollo Económico. I ambien tendran la misma información a disposición de los observatorios irmobiliarios municipales

y distriales que se ocorriornem. y distrilates que se conformen.

y distinate que su comissión de l'immethe objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas sin el lleno de los requisitos logalos, éstas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en

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

Artículo 31. Para el cálculo del efecto piusvella, previsto en los artículos 75, (6, 77 y 80 de la Ley 308 de 1997, del primer plan de ordenamiento territoria que adopte ceda municipio o distrito, el precio o valor comercial de los immuebles entes de la acción urbani sitra generadora del efecto piusvella, sará el del 24 de julio de 1997.

provanta, será a del 24 de julio de 1997. Para los siguientes planes de ordanamiento territorial la fecha que se tendrà en cuenta para el cálculo del precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanilistica generaciona del efecto piusvalla, será aquella en que se inicio la revisión del Plan, de conformidad con lo previsto en el artículo 23 de la Ley 388 de 1997.

Para los instrumentos que desarrollan los planes de ordenamiento territorial la fecha que se tendrá en cuenta para el cálculo del precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanistica generadora del efecto olusyalla, 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

Parágrafo. Los valores comerciales a que nace reterencia el presente aruculo, seran ajustacion a valor presente a a social de comercial de del distribución que lo desarrolla.

Artículo 32. La determinación del valor comercial tendiente a determinar el efecto plusvalla a que se refieren los artículos 75, 76, 77 y 87 de la Ley 386 de 1997, requiere que previamente el municipio o distrito haya adoptado el correspondiente plan de ordenamiento territorial, plan básico de ordenamiento territorio territorio de que tala la Ley 386 de 1997.

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

Publiquesa y cúmplese. 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 Capitulo I. Definiciones

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecar el valor comercial del bien, a partir del

Autuculo 11- metodo de comparación o de mercado, as la técnica valuationa que busca establecer el valor comercial del blen, a partir del setudo de las ofertas o transacciones recientes, de blens sempaintes y compenibles al del objeto de avalló. Tales ofertas o transacciones deberán ser dastificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 27.- Metodo de capitalización de rentas o ingresos. Es la tocnica valuationia que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se prodeza obtener del mismo bien, o immuelos semejantes y comparables por sus características fisicas, 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.

Paragrafo. - Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles

Paragrato. - Se entendo por vida remanente la diretenda entre la vida dul dicibin y la disdi que d'ectivamente poses el bien. Para liminebles cuya sistema constructivo sea murcos de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto metilica o mamposterio estructural, la vida útil será de 100 años.

Artículos 3º.- Metodo de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto du avalúo a partir de estimar el costo (total del a construcción a prociso de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adcionar el valor comespondiente al terreno. Pare ello se utilizará la siguiente fórmula: Vo = (Ct - D) + Vt

En donde: Vc = Valor comercia

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación Vt = Valor del terreno

VI = Valor del terreno
Paragrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al immueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remienente 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 antentricas al immueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los disponátivos o en escalera. Deberá adoptarse un distema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Filto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del dijusto para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadisticas). Artículo 4. Método (técnica) residual. Es el que busoa establece el valor comencia del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto lotal de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanistica vigente y de conformidad con el mercado del bien final viendible, an el terreno, a valón.

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. Jos costos lotales y la utilidad esperada del

proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se avalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir a real posibilidad de vender lo provectado.

la real postituidad de vender lo proyectado.

Paràgrafior 5.c tam elidod (lecinica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un immueble suscepcible de ser dedicados a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y fisicas, al económicamente más rentable, o el ce susceptible de ser construtido con dasintas intensidades edifications, será el que resulte de construtido, dentro de las posibilidades legales y fisicas, con al combinación del intensidades que permit a obtenen la mayor metabilidad, según les condiciones de mercado.

Artículo 5º.- Clasificación del suelo. La clasificación del suelo en urbano, de expensión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases

y categorias establecidas en ol Capítulo IV de la Lay 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquier de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha dasificación, (Ve artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).





Los valores unitarios investigados va incluyen el valor del terreno, por to tanto el resultado obtenido (V.T.) corresponde al valor comercial de

Lordo el Immueble por lo cual no deba agregarse el valor del terreno.
Artículo 20. Procedimiento en caso de solicitudes de vivienda de Interès Social (VIS). Cuando se requiera realizar avalúos destinados para que la autoridad compenente establezca si una vivienda o grupo de viviendas tienen el carácter de vivienda de Interés Social deberá adoptarse el siguiente procedimiento.

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

predios con grandes áreas de construcción.

priodes con grandos areas de construción.

Con las ficias catabrales de los prodos 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 procederá a calificarias con el mismo formulario que se empleó para las otras. En estos cacos es necesario que se tome como mínimo ta información del nombre del propietario, ocupante o poseedor, dirección y número predial, con la cual podrá verificar en la oficina de catastro sus inscripciones. Una vez se verifiquen las calificaciones de las construcciones procederà a realizar el avalúo comercial de los predios de la muestra. Para que la muestra tenga significancia estadistica ésta debe lener un mínimo de 15 datos, pero el número de puntos de investigación dobe aumentares en la medida que el universo a avaluar sea numeroso. Con esta muestra deberá proceder a realizar el cálculo de las ecuaciones (ver Capítulo VIII - De las Fórmulas Estadisticas) y seleccionar la que mejor se giusto el comportamiento de los precios del barrio o zona. Se debe lener en cuenta que la variable dependante se el precio por metro cuadrado y la independante se la calificación.

Con la ecuación seleccionada se estimarán unos avalúos incluidos en la muestra multiplicando las áreas de cada predio por el valor encontrado

Con la octazioni selectorinaca se estimarian unos avasuos includos en la muestra multipraciando las areas de cedas prode o privar o encontrado en la ecuación, con el fin de constalar los resultados obtenidos. Finalmente se liquidan los predos de todo el bamío o ubranización. Cuando el bamío o zona no tenga formación catastral en la cual apoyanse se deberá visitar y calificar cada uno de los predios objeto de avalúo. 2. Para el avalóo del terreno: Para la realización del avalúo del terreno se pocifa tomar como referencia las zonas homogéneas fisicas que se encuentram vigentes en el municipios el éstas tienem menos de dos Cg. años. En caso de que las zonas sengan una antigüedad superior se fendrán en cuenta, pero se requierre que en el proceso se realice la actualización de las variables y en consecuencia se ajusten las zonas.

El procedimiento para estimar los valores de los avalúos previstos en el numeral 3o, del artículo 3o, del Decreto 540 de 1998 en ablicación de la Lev 1001 de 2005, es el siguiente:

Se deben investigar lotes de terreno en los quales no existan construcciones

ou ocient investigat notes de taratro en los cuales no existan consupracións.
En cada zona se deberá realizar hivestigación para un mínimo de tres lotes, número que debe ampliarse en función del área de la zona, núm de predice, u otras características que den indicación que tres (3) son insuficientes. Si la media antimética presenta una dispersión mayo 7,5%, se necesario entrar a reforzar la investigación incluyendo nuevos puntos de muestra. Si la dispersión continúe, la zona fisica debe dividi

y generar dos o más zonas geoconómicas. Cuando en el programa de titulación se estén empleando los planos autorizados en el Decreto 2157 de 1995, la liquidación de los evalúos del

terreno debe hacerse con el área reportada en el respectivo plano. Artículo 21°.- Cálculo del valor de la compensación debida por la afectación a causa de una obra pública. La forma para calcular este

. Estimese el valor comercial del bien antes de la afectación

1, csumese el valor comercial del pien arress de la afectación.

2. Tomase como base dicho valor y estime el rendimento financiero, con la tasa de interés bancaria comiente certificada por la Superintendencia.

Financiera de Colombia existente en el momento de la afectación, el cual se multiplicaria por el número de meses que dure la afectación.

3. Si el bien es susceptible de producir renta (independientemente que lo este utilizando el propietario) dicho canon mensual multiplicado por el

3. Si el bien es susceptible de producir renta (independientemente que lo este utilizando el propietario) dicho canon mensual multiplicado por el número de massa que dum la refactación, portir homanes como el valor de compensación durante el tempo de afectación. Para su estimación deberán tomanse los valores de amendamientos de bienes comparables que existan en el enformo.
4. Si la estimación de dicho valor se hace a "posterior" independiente que se vaya e adquirro no el predio; el valor de la compensación será acultado de la siguente manent. Se actude a el avalún comercial que tenía el bien en el momento de aplicarse la afectación legalmente y con base en dicho valor se calculad el rendimiento financiero tomando la tasa de interés bancario menos lo que corresponda al IPC del periodo que sativo afectado, siempre y cuendo el bien siga en cabiza del propietario. (Ver Capitulo VII-De las Fórmulas Estad sicias).
Para estimar el monto de la compensación de las rentas o legraces ques edigan de percibir por una limitación temporal o definitiva (numeral 6º del articulo 21, decreto 1420 de 1989) se deberán tener en cuenta:

- Las declaraciones para efectos tribularios.
- El balance contable que se presente para la Cámara de Comercio.
En 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 nela del negocio de por lo menos los seis meses antenores, mediante un estado de perdidas y ganancias mensual firmado por un contador público titulado, con matricula.

esta utilidad nota mensual debe multiplicarse por los meses que se hayan establecido como peñodo de compensación.

Si en el plan de ordenamiento o decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas se autorizan acciones generadoras de plusval ja en la zona y en ella existen afeciaciones en razón del plan vial u otras obras públicas, es necesario lener en cuenta lo establecido en el articulo

en la zona y en ella existen arcciaciones en inzono de pina vica doras publicas, es necesamo tener en cuenta lo estacicicido en el articulo 78 de la Ley 9a. de 1989, e a in o lique se nefierima a las áreas.

Artículo 22°. - Determinación del valor del suelo de blenes inmuebles de interés cultural. Para efecto de lo dispuesto en el literal b) del artículo 11 del Deuroto Ley 15 de 1988, la delarminación del valor comercial por metro cuedrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento urbanistico de conservación histórico a orquitectórica, se sujetaria al siguiente procedimiento:

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

 El valor del suelo corresponderá a la diferencia del valor total del inmueble menos el costo de reposición como nuevo de la construcción plicando la depreciación.

Parágrafo.- Hecho el cálculo anterior, se deberá dar aplicación a lo establecido en los filerales o) y d) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de

rangrato, recho el caccuo antenor, se oceara car apusación a lo estabacido en los iniciates (y y o) del anculo 11 del Diccreto Ley 151 de 1988 y el parágrafo 2 del artículo 2 del Diccreto 1337 de 2002 o la norma que los adicione, modifique o sustiluya. 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 especifica para su desarrollo, se hará con base en las normas urbanisticas vigentes antes de la adopción del plan

cor pain parcial o la norma especicio para su desarriori, se nara con base en las normas urbanisticas vigennes anies de la adopción del para de ordenamiento territoria. Pare la estimación del valor comercial se deberá emplear el invideo de renta y/o de mercado unicamenta. Artícuto 24. Valoración de precilos incluidos en las áreas de expansión urbana. La valoración de precilos en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial, se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor contact deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En conocidancia con lo previsto en el inciso 2 del artícuto 29 del Decreto 2161 del 2005, la investigación de los precilos del terreno debe tener en cuenta la condición de terra rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y en capitulo IV. Cálculo del decto Plusvalía.

Artículo 25°.- Cálculo del efecto plusvalla resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de

Articulo 25°-. Cálculo del efecto plusvalla resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano. Para establecer el efecto de plusvalla debe observarse el siguiente procedimiento.

1. El pracio comercial de los terrences en cado una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogeneas, antes de la adopción urbanistica generacións de la plusvalla, se determinará teniendo en cuenta las condiciones juridicas, físicas y económicas vigenies antes de la adopción del plan de ordenamiento tenitorial. Para la estimación del valor comercial deberá ampiestas y entretos vigenies antes de la adopción del plan de ordenamiento tenitorial. Para la estimación del valor comercial deberá ampiestas y entretos y la comercia de para parcial o las normas especificas de las zonas beneficiarias, mediante las cuales se assignen usos, intensidades y soniticación se determinara di univelo preto comercial de los terrences comprendicios de las zonas porten esta correspondientes zonas o subzonas como equivalente al predo por m2 de terrences con características similares de zoniticación, uso, intensidad de uso y localización. Este valor se determinara de indirecto de indirecto de comercial no de memorio. Esta valor se determinara de indirecto de comercial no de memorio.

haciendo uso del método (técnica) residual y el método de comperación o de mercado. Este vator se denominará nuevo precio de referencia

V VI.

3. El mayor valor generado por m2, se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P₂) y el precio comercial entes e ación untanicitica (P₃), ajustado a valor presente aplicando el IPC a la fecha de adopción del plan parcial o de las normas especificas de zonas e subzonas beneficiarias.

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

Artículo 25°. Cálculo del efecto plusvalia resultado del cambio de uso. Para establecer el efecto de plusvalia debe observarse el siguiente

In Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con caracteristicas geoeconômicas homogêneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalia, utilizando cualquiera de los métodos valuatorios previstos en la presente Resolución. Este valor se denominará precio de referencia (P₁).

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

3. El mayor valor cenerado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P₁) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P.)

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

Parágrafo 1. Si no existere norma anterior que determinara los usos del suelo en la zona o sub-zona beneficiaria, se deberá tener en cuenta el uso predominante en la zona homogènea fisica correspondiente de conformidad con lo previsio en el parágrafo 3 del artículo 4 del Decreto

Si existe norma, pero a pesar de ello se presenta un uso más rentable, el avalúo de la zona en las condiciones anteriores de que había la tey

debe hacers según la norma legal y no bajo la condición de hecho. Parágrafo 2.- Para el avalúo de referencia deberá buscarse dentro establecen en la acción urbanística, especialmente en cuanto al uso Parágrafo 2.- Para el avallo de referencia deberá buscarse dentro del municipio una zona que presente características similares a las que se establecen en la acción urbanistica, especialmente en cuanto al uso y realizar la investigación de mercado en ellas, para establecer en pracio que adquirirá la tierra por causa de la nueva suforización de uso y que deberá entenderas como el precio de referencia.

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

paragiante cost anticio o des describo (no de 1984).

Afficiulo 27: Afficulto del efecto pluravalla resultado del mayor aprovechamiento del suelo. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, la determinación del precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cade una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogêneas, antes y después de la acción urbanistica generadora de la plusvalla, se hará con el método (técnica) residual v/o de mercado.

El cálculo del efecto total de plusvalla se realizará de conformidad con lo previsto en los numerales 2 y 3 del artículo 77 de la Ley 386 de 1997. Paragrafo.- Cuando en el plan de ordenamiento territorial se determine el paso de suelo rural direct mo método planteado en el artículo 25 de la presente Resolución.

Artículo 28*. - Avalvão de áreas de cesión. Cuando saa nacesario 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 terrano urbanizado, así el terrano 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 Anticiar 2 : Avalus en has zonta transes, tue miscone enumbious anticipiente carbona es april tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas maneles; - Clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manelo y aplitud. - Fuentes de agua natural o antificial y disponibilidad efectiva de ellas, en forma permanente o transitorio.

Vias internas y de acceso.

Topografía.
Clima, temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual.
Posabilidades de adecuación.
Cultivos tipo, variedad densidad de siembra, edad, estado fitosanilario, y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si

éste es de carácter comercial cultivado o protector. Parágrafo.- Pera una mejor estimación del valor de los cultivos es necesario que exista un inventario técnico del cultivo. Cuando se trate de

bosques se debe solicitar a la enidad interesada que suministre un inventario forestal, para una correcta valoración.

Artículo 30º - Además de los aspectos planteados a nivel general de los métodos, en los avalúos do bienes en las zonas nurales deben tenerse

on cuenta speciale tales como:
En la zona rural deberá registrares la distancia en kilómetros decedo la cabecera municipal hasta el sito de acceso al bien, señalando la vida sobre
En la zona rural deberá registrares la distancia en kilómetros decedo la cabecera municipal hasta el sito de acceso al bien, señalando la vida sobre
La cual se hace el reconido. En los casos en que se requiera más de un medio de transporte, deberán relacionarse las distancias en cada una

En la zona rural debarán consultarse los estudios de suelos para conocer las condiciones agronómicas, que faciliten o impidan los cutivos. Al

solio debe concorse el número de cosochas anuales.

suanto al agua deben tenerse en cuenta los requerimientos mínimos del cultivo y las caracteristicas de las adecuaciones que se hayan
cuanto al agua deben tenerse en cuenta los requerimientos mínimos del cultivo y las caracteristicas de las adecuaciones que se hayan
cultidos al termeno, tales como canales de riego y drenaje y la disponibilidad efectiva de aguas. Addicinalmente, deben estudiarse las
ficienes de encharcamiento o inundación a que estén sujetos los bienes.

Artículo 31º.- 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 suello o terreno, y en caso que no están incluidas para su avalúo podrá emplearse el método de costo de reposición, o el precio de mercado que tiene una construcción similar, en la cabe

Cuando en el avalúo de bienes rurales se deban incluir cultivos su valoración debe hacerse teniendo en cuenta el valor presente de la producción

Custado en el alvaturo de comes nursies se ocioni incluir culturos su varioriscimo ocore necesse entre en execute en valor presente se e productivar futura, descontando los costos de menterimiento y explotación del mismo. (Flujo de caja nello). Parágrafe 1.- Con el objeto de descontar el efecto que pueda tener el mayor o menor tamaño de los predios en la muestra seleccionada deben

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

tenticina se incluyen.

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

Artículo 33%. Para el avalúo de la maquinaria se debe tener en cuenta la marca, la capacidad, la edad, el estado de conservación, y debe observarse en funcionamiento. El método aplicado es el de reposición y la depreciación líneal. (Ver capitud VII - De las Fórmulas Estadísticas). Parágardo. - Es necesario observar que en el campo existe una gran cantidad de maqúniant que por razión de haber superado la vida técnica o por dissolescensia funcional, no debería avaluense pero que tiene un valor de uso y en consecuencia tiene un predio. En tal caso no podrá por dospescentas uniciones, no ocedena avaluarse peno que dene un valor de uso y en consecuencia cene un precio. En tal caso no podra estimane por menos del valor de salvamento. Capitulo VI. De la Controversità de los Avalúos. Artículo 34°.- Revisión de los avalúos. La revisión de los avalúos que realice directamente el Instituto Geográfico Agustin Codazzi, estará a

cargo del Jefe de la División de Avalúos o quien haga sus veces y del perito que actuo directamente en la realización de

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

Cognitico Naguello Codazzi.

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

Si se trata del primer caso, se definirà el metodo aplicable y si hay lugar a ello dispondrà la realización de un nuevo avaluo por el metodo En el segundo caso, señalará los errores cometidos y, si hay lugar a ello, dispondrá lo conducente pera la aplicación y desarrollo correcto del

meticos.

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

Capítulo WI. De las Formulas Estadisticas
Artículo 37%.- Las formulas que se presentan a continuación servirán de apoyo para la mejor utilización de los métodos valuatorios.

. Media Aritmética: (X)

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

EX

X = índica media aritmética

Σ = signo que indica suma

N = número de casos estudiados Y = valores obtenidos en la encuesta

2 de sustante de la marca de la suma de las diferencias de los velores de la encuesta con respecto e la media entimétic cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudados. N. Esta definición se formaliza con la siguiente expresión

E(X-X) N

En donde: X = media anitmética

WICEPRESIDENCIA









100,001 100,00 100,00

89,37 89,66 100,00 100,00 100,00

91,17

91,47

100,00 100,00

91,78 92,10 100,001 92,74 100,00

92,42

100,00

93,00

100,00 100,00 100,00 100,00 100,00

93,38

93,70

100,00 100,00

90,26

99'06 90,85

96'68

	7=	76	٦E	٦F	=	=	=	╬	≓⊨	≓⊨	⊣⊨	_!				ᆜᆜ						تاك	ПĽ.	<u>"</u>	<u>"</u>	"	8		5	6
79,63	80.24	8	20,00	(S,10	81,95	82,53	83,12	83,71	87.30	9 20	8	85,50	86,11	86,73	87,35	20.70	2	88,60	89,23	69.87	90.51	91 15		10'10	34,41	22,02	A A SU ED	W 00	93,73	94,46
71,36	72.15	39.57	56,25 24, 67	0/10/	74,56	75,38	76.21	77.04	77,88	78.72		79,57	80,43	81,30	82,17	83.05		83,93	84,82	85,72	86,63	87.54	97 00	DF '00'	8 8	0.00) EVO, DEBIT	40	Cyl E	92,20
64,88	65,05	66.83	27 00	70'10	68,81	18,63	70,83	71,85	72,87	73.01		74,50	76,01	70,77	78,14	79.21		90,30	81,39	82,49	83,60	84.72	8 8	8 8	2 2	2	INI (Parte 4 NLOR A NU N.	1000	7,50	50,43
65,09	61,68	62.78	83.59	00'00	65,00	66,13	67,27	68,41	59,57	70.73		06'1.	73,08	74,28	75,48	76.07	Ī	77,89	79,12	80,35	81,60	82.85	84.10	25.78	86.67		TO Y CORV % DE SU V. ISERVACIÓ	25 756	╬	89,26
58,20	98'38	60,52	6170		62,88	64,08	65,28	66.49	17.73	68.95	To so	10,13	71,44	72,71	73,98	75.26		76.56	77,85	79,16	80,48	81,82	83.16	PA 51	85.87		TABLA DE FIT PRUCCIÓN EN CON	87.23	╬	98.61
57,13	58,31	59,51	60.71		61,93	63,15	64,39	65,63	69,89	68,15	5 69	24.50	70,71	73,00	73,31	74,82	26.06	GK'C/	77,28	78,63	79,98	81,35	82.73	84.11	85.50		IE UNA CONS	36.30		88,32
57,12	58,30	05'85	60,70		75'19	63,14	64,38	29'59	98'99	68,14	69.40		70,70	72.00	73,30	74,62	75.04	#E(0)	77,48	78,62	79,98	81,34	82,72	84,10	85,50		DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD CONSERVACIÓN. CONSERVACIÓN.	96,90		98,32
89	69	70	£	1	2	ET	74	75	76	п	12	Ī	79	90	20	82	E	3	84	82	98	78	88	68	06		DEPRECIA	16		*
			ě	ī		_					J _][JL_][JL	JL_		1			JL	_ L
100,00	100,00	100,00	100,00	100 00	200	100,00	100,001	100,001	100,00	100,00	100,00		100,00	100,00	100,00	100,00	100.00		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,001	100,00	100,001	100,00	200	0,00
80,85	81,06	81,27	81,48	81.70		81,92	82,14	82,37	82,60	82,83	83.06	8	87.53	83,53	63,77	84,01	84,25	Ī	84.50	84,75	85,00	85,25	85,51	12,77	86,03	86,29	98,58	86,83	a7 40	2
63,40	63,80	64,20	64,61	65.03		65,45	65,87	06,30	66,73	67,17	67,61	2000	anton	68,51	58,97	69,43	06'69	Ī	70,37	70,85	71,33	71,82	72,31	72,80	73,30	73,81	74,32	74,83	X X	=
48,42	48,98	89,83	50,13	50,71	200	51,30	51,90	52,51	53,12	53,74	58,38	24 00	200	55,63	56,23	56,93	57,58		58,25	28,92	09'69	60,28	76'09	61,67	65,39	63,09	63,81	64,53	65.26	
36,26	37,45 -	38,15	38,86	39,57	04.04	40,30	41,03	41,77	42,52	43,28	44,05	28.82		45,50	46,39	47,19	48.00		48,81	49,63	50,46	51,30	52,15	53,01	53,87	54,74	29'55	56,51	57.41	ĺ
29,03	29,80	30,59	31,38	32,19	23.00	33,00	33,82	34,66	35,50	36,35	37,21	38 08	1	C8230	39,84	40,74	41,64	5 9	8,3	43,48	44,41	45,35	46,30	47,26	48,24	49,22	50,20	51,20	52.20	Ī
24,73	25,55	26,38	27,23	28,08	28.04	be '07	29,81	30,70	31,59	32,49	33,40	25.23	20.30	2,00	36,19	37,14	38,10	28.03	5. R	40,05	41,04	42,04	43,05	44,07	45,10	46,14	47,19	48,25	49,32	
22,80 -	23,64	24,50	25,34	26,24	27.12	21,12	28,02	28,92	29,84	30,76	31,70	32,64	33.67	Darley Control	34,56	35,54	36,52	27.52	20.00	76'95	39,53	40,56	41,59	42,64	43,69	44,76	45,83	46,92	48,01	1
22,78	23,62	24,48	25,34	26,22	27.10	2	28,00	28,90	29,82	30,74	31,58	32.62	33.58		34,54	35,52	36,50	37.50	52 85	25,05	39,52	40,54	41,58	42,62	43,58	44,74	45,82	46,90	48,00	
SE.	35	36	37.	38	88		\$	4	42	S\$	2	3	. 9		13	89	49	SS	2		25	8	z	53	99	25	88	53	09	

A A SU EDAD Y ESTADO DE

100,001 100,00 100,00 100,00 100,00

36,75

97,10

97,45 97,01

95,14 95,82

93,15 94,11

91,57 92,77

90,57

90,00 91,40 92,81 94,93 99'96

89,74 91,18 92,62

91,89 93,22

91,18 89,74

92,62 94,08 95,54

100,00 98,53 100,00

68'86

95,35

95,54 94,08

28,17

96,50

20'96 95,04 97,02

93,96 95, 15

97,19 97,89

94,56 19,58

100,00 100,00

94,36

94,70 95,04 95,38 95,72 96,05

94,03

100,001

100,00 100,00

96,40

-			100000						
ń	2	49,12	50,39	53,22	58,32	00'99	75,87	87,38	100,00
50,22	22	50,23	51,47	54,25	58,23	66,75	76,40	97,66	100,00
51,34	3%	51,26	52,57	SS, 28	60,15	67,50	76,94	87,94	100.00



Loy 9 do 11 de evero de 1999 Por la cual ao dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, comprimental y exproplación de blemes y se defant ones desposiciones. Capitul la De la adquisión no le hiemes por emprendente y por exproplación de control de 200 de 180 de

Lyg's for if de mero de 1989 Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, comparaenta y exproplación de blense y se detan obras disposiciones. Capitulo III. De la mediación de blenes por enajenador voluntaria y por expropiador. Adecide 86. El presente Capitulo tiene como cojeño establecen instrumentos para la adquición de premior de firmutobs en desarrollo da

Los propósitos enunciados en el afquiente anflotio de la presente ley. Será susopatiblo de adquistación o exprepiadón tanto el pieno denecho de dominio y sus elementos constitutivos como los dumás darechos

Articulo 10, Para election do chornar su exprepiación y además de los metivos determinados en otras layes vigantes so dedara la utilidad púbbles electros des caballa adequadon de immedes uchinos y abbutentos para destinantes alles significandes per electros de percentes y primeras de servicios de percentes y primeras con el Elecución de Parene de Parene de desarrello y primera de circular de primera de percente de y parene de desarrello y primera social de presententes premeras percentes social de Parene de Parene de Parene de Parene de Parene de Parene de Carallación de parene de percente para el apretección del medo ambiento y de bos necursos hidrocos.

9) Constitución de proyectos de construcción de indeparato y un ser aprecesa de la sable, duciación, buriamo, mereneción, deporte, omato y Piecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los campos de la sable, duciación, buriamo, mereneción, deporte, omato y segundos.

) Ejecución de proyectos de amplicación, abastecimiento, distribución, almanementento y regulación de servicios públicos; § Sistembre de brançoir estado de presientos y estadorens lerminates e fermementes ode sistemas. El misionemento de las services apresientos y las articidades a las cuales an retiene di articulo 11 de la presente lay, con excepción de las

presas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixia;

In ficuation de cares publica;

1) Protector de agrecios públicas utranta;

1) Protector de agrecios públicas utranta;

1) Frospirantes de afrancere armiento, procesamiento y distribución de blemes do consumo básico;

1) Capatribudo de situlos en utransituaciones de hacho legiones;

1) Capatribudo de sentimientos humanos de hacho en sociences de alto riesgo y retinos flancion de inquilines con utransituación en sociences de alto riesgo y retinos flancion de previstos en utransituación o de constituación prioritariones en los lierantices previstos en los planes de desarrollo y planes de securio atrujúnica deripidicación.

oparation simplication development in the control of the control o

contention authinistration contention and intention of a critical additional en et viol de matricale inmobiliaria del immobiliaria que del immobiliaria que del immobiliaria del

posibición serán rutas de gleno demetho. Adriado HG, 31 bubera sucerno respecto de precia y de las demás condiciones de la oferta con el propietano, se celebraria un contrato de promesa de compremento, de compremento, sugaln el caso. A la promesa de compremente y a la sesoficia de compremento se accomparántaln un

Ovogoda la acentra publica de compraventa, das as harabica en la Oficiae de Registo de instrumentos Públicos, prede carcelación de la inscripcion la casa se entere el efectivo 2, de la presente la systema de la manera del immendo del manera de la presente de la carcelación se entrega enel y mendre del manera del manera del manera del manera del manera del carcelación de la manera del manera del carcelación del manera del manera del carcelación del manera del carcelación del manera del carcelación del carcelación del manera del carcelación del manera del bodo proventes or incerta en el carcelación del manera del bodo del portectivo del carcelación del manera del bodo proventes or la carcelación del manera del proventes del provente del pr

conventida entre el propietario y el representante legal de la entidad adquirenta. Las condicionas mínimas do pago del precio serán las previstas en el africulo 29.º

entervoir authorisemente une grantile binched sold per le nomento de olonger la escribtua publicia de compraventa, la entidad abdulente deberá entragar simultaneamente une grantile binched incondiciente de nego del mismo. La estetenda del sado por la sido por la via ejecutión de mediadori con combina, an preplicio del carbo del sido por la via ejecutión si mediadori con combina, an preplicio del carbo del sido por la via ejecutión del mismo del per consultar, para lines tribularios, entra grandina la lingua contrada ocadioria, lampera y cuando la reposición del proprieda de la mediado del proprieda de la presente la pueda del se anticipado del se mediado del proprieda del se supresentados estencias alumbas. Anticulo 16. Para los electos de la presente la jo, las representantes legales de las personas incapaces de celebrar negocios portian ensignan definedamenta abustas sierriper y cuando la referencia de o significada del sus representados, sin necesidad de autorita de mante en publica abustas sierriper y cuando in vivile de los ciprolectes de mercos se de institudo Colonidario de fide menta en publica abustas sierriper y cuando mande en festo de los incapaces.

or de intentione y de protection inflategarent te sacco de la majuria.

En disco de las supsciinent carta en train de la contraction de antique de contraction de albacea testamentario y en su defocio de circular gene la protection de la contraction de contraction de contraction de la protection de contraction de contraction de la majorina stappe de los adaptionates, y en su defocio de circular gene de la protection de la protec

1. Caracto viruiciore el fermino por inscriou de promesa de compreventa o de compraventa y no luere ampliado oportunamente, sin que a húdicio de qui esta en fermino de compraventa y no luere ampliado oportunamente, sin que a húdicio de que contra de compreventa o de compraventa y no luere ampliado de contra de la enficiad adquirente el propietario no perdera hos bennificios de que trata a enficiad adquirente el propietario no perdera hos compraventa de la enficiad adquirente el propietario no perdera hos enfirminos portados.
3. Cuando el propietario nofilicado personalmente o por edido inchazarse o cualquie friendo de regionado en destinado el perdera de la forma de la forma de la forma (19 des habites contados desde) la nofilicacio personal en forma en toura se nota en toura se nota en la contra dera de compressorada el movise consociado estada la nofilicacion personal en forma de contra la compressorada en la contra de la compressorada en la contra del propietar de la compressorada de las enfolas adeptinación nicios por enforma del propieta de contra del propieta de mando en la comprisión, so para la prominente principa que actual se la contra del propieta de la promenen la medica diguno, y su convelidor ha la expensional de la promenente de la propieta de contra del propieta de la promenente de la propieta de la prop

ordenance a sample.

Contrain is resolution que ordene la expropiación procederá únicamente el meura de imposición, el cual deberá interporer dentro de los dez

(1) de face bellates aguientes a des unaforación.

Adicalo 22 Transcursión un mes sin que la existion expresante hubien expedido la resolución por la cual se resultante en contra de la contraction de la contract

outsequence.

Podrán azurul arese en una demanda potentiones con la jodos los propietarios de los disfindos immethes que se reguleran para la integración immethes de proposto o la carda de la profesio estada.

Inimabilistra de proposto o la carda de la refusio de registrador para que se efectola la inacripción como contra portado de la comorto de las profesios de registrador para que se independente de la postulación de la definita de la carda de la refusion de la carda de la carda de la carda de la carda de la profesio de la profesio de la profesio de la carda de la postulación de la carda de la postulación de la carda de acuda de la carda de subsectiva del carda de la carda de la carda de la carda de la carda de acuda de acuda de la carda de carda de la carda de la carda de la carda de carda de carda de carda de la carda de carda carda de la carda de la carda de carda de la carda de carda de carda de la carda de la carda de la carda de carda carda de la carda de

El juaz competente no questará obligado por el avello achientatrello especial que efectuo el tratituto Geográfico "Aguatin Codazzi" o la entidad que que cample atendros aguatando aguatante del mismo por los molivos que indique, fundado en otros avallos practicados por personas