

Bogotá, 24 de junio de 2020

Requiere respuesta: SI ☒ NO ☐

Señor:

JOSÉ ANIBAL CASTAÑEDA BEDOYA

Predio denominado Urbano (según F.M.I)/ Carrera 27A N° 49A-03 (según ficha catastral)

Ubicado en la Vereda Imantago/60 (según ficha catastral)

Municipio de Cañasgordas

Departamento de Antioquia

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

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

ASUNTO: **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la Oferta de Compra 03-03-20200401001462 de fecha primero (1) de abril de 2020, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en la **abscisa inicial K01+784,30 - abscisa final: K01+814,61**, de la margen derecha del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio de mayor extensión denominado "Urbano (según F.M.I) Carrera 27A N° 49A-03 (según ficha catastral) ubicado en la Vereda Imantago/60 del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral **138-1-001-001-0060-00009-0000-00000**, Número Predial Nacional **05-138-01-00-00-01-0060-0009-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria No. **011-20409** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino (Antioquia).

Respetado Señor:

En razón a que mediante oficio de citación número 03-03-20200401001461 de fecha primero (1) de abril de 2020, emitido por la Concesión Autoistas Urabá S.A.S., se instó a comparecer a notificarse de la Oferta de Compra 03-03-20200401001462 de fecha primero (1) de abril de 2020, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, cultivos y especies, ubicadas entre la **abscisa inicial K01+784,30 - abscisa final: K01+814,61** de la margen derecha proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, y teniendo en cuenta que la citación fue enviada a través de la Empresa de Correo Certificado Servicios Postales Nacionales S.A. - 4-72 mediante número de guía RB759852872CO del veintiuno (21) de abril de 2020,

publicado en la en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI (<https://www.ani.gov.co/servicios-de-informacion-al-ciudadano/notificaciones-por-aviso>) el día tres (03) de junio de 2020, publicada en la página web de la concesión (<http://autoistasuraba.com/avance-concesion/gestion-predial/>) el día tres (03) de junio de 2020, publicada en la cartelera de la oficina de atención al usuario del Municipio de Cañasgordas, localizada en la Calle 27 No. 30 - 20 Barrio centro el día tres (03) de junio de 2020, en la cartelera de la Personería Municipal del Municipio de Cañasgordas, ubicada en la calle 25 No. 29A, el día tres (03) de junio de 2020, y el día tres (03) de junio de 2020 en el Km 5+300 vía Cañasgordas- Uramita, vereda Guadual del Municipio de Cañasgordas, Antioquia, y que a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal.

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

AVISO

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la **CONCESIÓN AUTOISTAS URABÁ S.A.S.**, expidió la Oferta de Compra contenida en el oficio 03-03-20200401001462 fecha primero (1) de abril de 2020, "por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en la **abscisa inicial K01+784,30 - abscisa final: K01+814,61**, de la margen derecha del proyecto vial **CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2**, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio de mayor extensión denominado "Urbano (según F.M.I) Carrera 27A N° 49A-03 (según ficha catastral) ubicado en la Vereda Imantago/60 del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral **138-1-001-001-0060-00009-0000-00000**, Número Predial Nacional **05-138-01-00-00-01-0060-0009-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria No. **011-20409** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino (Antioquia).

Contra la Oferta de Compra no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 61 de la ley 388 de 1997 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Es de indicar que en el oficio de citación número 03-03-20200401001461 de fecha primero (1) de abril de 2020, emitido por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., se les informo las condiciones de modo, tiempo, y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta de Compra 03-03-20200401001462 fecha de fecha primero (1) de abril de 2020, copia de la Ficha Técnica Predial No. **CAM2-UF1-CCG-051A**, copia del Avalúo

Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C de fecha 09 de enero de 2020, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



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

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

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

Proyecto: PO-Coord. Predial UNICA
Revisó: CM Coord. Predial /SD- Director Predial /LT-Ger Técnico
Aprobó: RG- Gerente General (S)
Enterarse: Consorcio Mar 2 – Unica.

PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A

El presente **AVISO** se fija para los fines correspondientes en la cartelera de la oficina de atención al usuario de la **CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S.** - ubicada en la Calle 27 No. 30 – 20 del barrio Centro del Municipio de Cañasgordas, Antioquia, en la cartelera de la Alcaldía Municipal de Cañasgordas Antioquia, y en las páginas web www.ani.gov.co y www.autopistasuraba.com, el cual permanecerá fijado por el termino de cinco (5) días, con el fin de notificar al **JOSÉ ANIBAL CASTAÑEDA BEDOYA**, de la Oferta de Compra contenida en el oficio 03-03-20200401001462 fecha primero (1) de abril de 2020, "por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en la **abscisa inicial K01+784,30 - abscisa final: K01+814,61**, de la margen derecha del proyecto vial **CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2**, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio de mayor extensión denominado "Urbano (según F.M.I) Carrera 27A N° 49A-03 (según ficha catastral) ubicado en la Vereda Imantago/60 del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral **138-1-001-001-0060-00009-0000-00000**, Número Predial Nacional **05-138-01-00-00-01-0060-0009-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria No. **011-20409** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino (Antioquia).

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

Con el presente aviso se Pública la Oferta de Compra 03-03-20200401001462 fecha primero (1) de abril de 2020, contenida en cuatro (4) folios, la ficha predial de fecha tres (03) de octubre de 2019 contenida en dos (2) folios, plano predial de fecha de tres (03) de octubre de 2019 contenido en dos (2) folios, usos del suelo de fecha dos de (02) de abril de 2019 contenido en dos (2) folios, Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ, de fecha nueve (09) de enero de 2020 contenido en treinta y ocho (38) folios y normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad pública en once (11) folios.

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

EL **27 JULIO 2020** A LAS 5:00 P.M.

DESEFJADO EL **3 AGOSTO 2020** A LAS 5:00 P.M.



RONG GUIMIN

Gerente General (S)

Autopistas Urabá S.A.S

En delegación de la AGENCIA NACIOAL DE INFRAESTRUCTURA

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

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



COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20200610002401
Fecha: 10/06/2020 08:14:14 p. m.
Usuario: evargas
Fecha impresión: 10/06/2020 8:15:28 p. m.

Bogotá, 10 de junio de 2020

Requiere respuesta: SI ☒ NO ☐

Señor:

JOSÉ ANIBAL CASTAÑEDA BEDOYA

Predio denominado Urbano (según F.M.I)/ Carrera 27A N° 49A-03 (según ficha catastral)

Ubicado en la Vereda Imantago/60 (según ficha catastral)

Municipio de Cañasgordas

Departamento de Antioquia



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

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

ASUNTO: **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la Oferta de Compra 03-03-20200401001462 de fecha primero (1) de abril de 2020, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en la **abscisa inicial K01+784,30 D abscisa final: K01+814,61 D**, de la margen Derecha del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio de mayor extensión denominado "Urbano (según F.M.I) Carrera 27A N° 49A-03 (según ficha catastral) ubicado en la Vereda Imantago / 60 (según ficha catastral) del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral **138-1-001-001-0060-00009-0000-00000**, Número Predial Nacional **05-138-01-00-00-01-0060-0009-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria No. **011-20409** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino (Antioquia).

Respetado Señor:

En razón a que mediante oficio de citación número 03-03-20200401001461 de fecha primero (1) de abril de 2020, emitido por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., se instó a comparecer a notificarse de la Oferta de Compra 03-03-20200401001462 de fecha primero (1) de abril de 2020, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, cultivos y especies, ubicadas entre la **abscisa inicial K01+784,30 D abscisa final: K01+814,61 D** de la margen Derecha proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, y teniendo en cuenta que la citación fue enviada a través de la Empresa de Correo Certificado Servicios Postales

Nacionales S.A. - 4-72 mediante número de guía RB759852872CO del veintiuno (21) de abril de 2020, publicado en la en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI (<https://www.ani.gov.co/servicios-de-informacion-al-ciudadano/notificaciones-por-aviso>) el día tres (03) de junio de 2020, publicada en la página web de la concesión (<http://autopistasuraba.com/avance-concesion/gestion-predial/>) el día tres (03) de junio de 2020, publicada en la cartelera de la oficina de atención al usuario del Municipio de Cañasgordas, localizada en la Calle 27 No. 30 - 20 Barrio centro el día tres (03) de junio de 2020, en la cartelera de la Personería Municipal del Municipio de Cañasgordas, ubicada en la calle 25 No. 29A, el día tres (03) de junio de 2020, y el día tres (03) de junio de 2020 en el Km 5+300 vía Cañasgordas- Uramita, vereda Guadual del Municipio de Cañasgordas, Antioquia, y que a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal.

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

AVISO

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la **CONCESIÓN AUTOISTAS URABÁ S.A.S.**, expidió la Oferta de Compra contenida en el oficio 03-03-20200401001462 fecha primero (1) de abril de 2020, "por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en la **abscisa inicial K01+784,30 D abscisa final: K01+814,61 D**, de la margen Derecha del proyecto vial **CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2**, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio de mayor extensión denominado "Urbano (según F.M.I) Carrera 27A N° 49A-03 (según ficha catastral) ubicado en la Vereda Imantago/60 (según ficha catastral) del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral **138-1-001-001-0060-00009-0000-00000**, Número Predial Nacional **05-138-01-00-00-01-0060-0009-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria No. **011-20409** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino (Antioquia).

Contra la Oferta de Compra no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 61 de la ley 388 de 1997 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Es de indicar que en el oficio de citación número 03-03-20200401001461 de fecha primero (1) de abril de 2020, emitido por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., se les informo las condiciones de modo, tiempo, y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

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





AUTOISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20200610002401
Fecha: 10/06/2020 08:14:14 p. m.
Usuario: evargas
Fecha impresión: 10/06/2020 8:15:28 p. m.

Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta de Compra 03-03-20200401001462 fecha de fecha primero (1) de abril de 2020, copia de la Ficha Técnica Predial No. **CAM2-UF1-CCG-051A**, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C de fecha 09 de enero de 2020, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

RONG GUIMIN

Representante Legal (S)

CONCESION AUTOISTAS URABÁ S.A.S

En delegación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Anexos:

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

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

Proyecto: PO – Coord. Predial UNICA

Revisó: CM Coord. Predial /SD- Director Predial /LT-Ger Técnico

Aprobó: RG- Gerente General (S)

Entérese: Consorcio Mar 2 – Unica. Enterarse: Cmar2 - UNICA



EDICION_11



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



NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20200401001462
Fecha: 01/04/2020 08:16:53 a. m.
Usuario: evargas
Fecha impresión: 01/04/2020 8:18:12 a. m.

Bogotá D.C., 01 de abril de 2020

Requiere respuesta: SI ☒ NO ☐

Señor(es)

JOSÉ ANIBAL CASTAÑEDA BEDOYA

Predio denominado Urbano (según F.M.I.) Carrera 27A No 49A – 03 (según ficha catastral)

Ubicado en la Vereda Imantago / 60 (según ficha catastral)

Municipio de Cañasgordas

Departamento 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 Oferta Formal de Compra por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicado en las siguientes **Abscisas Inicial: K 01+784,30 - Abscisa final: K01+814,61**; localizado en el margen Derecha; del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio denominado Urbano (según F.M.I.) Carrera 27A No 49A – 03 (según ficha catastral), ubicado en la Vereda Imantago / 60 (según ficha catastral), Municipio de Cañasgordas, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral **138-1-001-001-0060-00009-0000-00000** Número predial Nacional **05-138-01-00-00-01-0060-0009-0-00-00-0000** y Folio de Matrícula Inmobiliaria No **011-20409** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.

Respetado(s) señor(es),

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-**.

EDICION 1.1

Carepa, Antioquia. Vía nacional PR 52+200 de la ruta nacional 6201. En sentido Carepa a Chigorodó.
Bogotá DC, Avenida Carrera 15 N.º 100-69 Oficina 208. Edificio Vanguardia

1 de 4



En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. **CAM2-UF1-CCG-051A**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un predio denominado Urbano (según F.M.I) Carrera 27A No 49A – 03 (según ficha catastral), ubicado en la Vereda Imantago / 60 (según ficha catastral), Municipio de Cañasgordas, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral **138-1-001-001-0060-00009-0000-00000** Número Predial Nacional **05-138-01-00-00-01-0060-0009-0-00-00-0000** y Folio de Matrícula Inmobiliaria No **011-20409** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS PUNTO TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (276,39 M2)** junto con sus construcciones mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ el 09 de enero de 2020, por la suma de **SESENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$64.566.872,00)** correspondiente al avalúo comercial del área de terreno y especies plantadas en el área de terreno objeto de oferta.

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

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

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



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

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

Se evidencia, diferencia de áreas de entre ficha predial sistema de información y catastro Antioquia con un área reportada de 581 metros; para folio de matrícula inmobiliaria No. 011-20409 no especifica un área, y Escritura Pública No. 179 del 20 de Mayo de 1969, otorgada por la Notaria Única de Cañasgordas, no reporta un área, por lo tanto se debe realizar proceso de cabida y linderos.

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 5.5 (a) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 018 de noviembre de 2015, mediante el presente escrito solicitamos a la vez su aceptación para suscribir un permiso de intervención voluntaria que facilite la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 27 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 11 de la ley 1882 de 2018.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la ley 388 de 1.997, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se hará con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en la vía gubernativa.

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





NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20200401001462
Fecha: 01/04/2020 08:16:53 a. m.
Usuario: evargos
Fecha impresión: 01/04/2020 8:18:12 a. m.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No **CAM2-UF1-CCG-051A**, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA, 09 de Enero de 2020, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,

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

Anexos: Copia Ficha predial
Copia Plano Predial
Copia Notificación oferta
Acta de Notificación Personal
Copia: Al expediente predial.
Proyecto: UNICA Portega
Revisó:
Aprobó:
Enterarse: Cmar2



EDICION_11





AUTOISTAS URABÁ

70,34

INVENTARIO DE PREDIO A ADQUIRIR

ELABORO

LEB

REVISÓ

AVF

APROBÓ

GIG

FOR-GPRGN-0146

EDICIÓN 1

2016-12-15

FECHA

03/10/2019

PROYECTO

CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2

SECTOR

UF1 - CAÑASGORDAS URAMITA

N° PREDIO

CAM2-UF1-CCG-051A

DIRECCIÓN

CR 27 A N 49 A-03

PROPIETARIO

JOSE ANIBAL CASTAÑEDA BEDOYA

ÁREA REQUERIDA

276,39

M²

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA

78,96

M²

ÁREA MEJORAS

78,95

M²

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES:

CANT

UNIDAD

C1: CONSTRUCCIÓN 1: CONSTRUCCIÓN DE 1 PISO, EN MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL EN BLOQUE ESTRIADO CON PAÑETE Y PINTURA, PISOS EN CONCRETO CON UN ESPESOR DE 0,20 M. CUENTA CON ENCHAFE EN BALDOSAS CERÁMICA ORNAMENTAL EN ALCOBAS Y CORREDORES; CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO SOSTENIDA SOBRE LISTONES EN MADERA PINTADA, CUENTA CON 7 PUERTAS Y 4 VENTANAS METÁLICAS; COCINA CON PISO EN PLACA DE CONCRETO AFINADO ALISADO, MESÓN EN CONCRETO CON 4 DIVISIONES EN BLOQUE, ENCHAPADOS EN BALDOSA DE CERÁMICA COMÚN, CON SALPICADERO DE H=0,70M Y CENEFA DECORATIVA EN BALDOSA DE CERÁMICA COMÚN, CON POYO EN CONCRETO h=0,05 M Y LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE.

67,20

M2

DESCRIPCIÓN OTRAS MEJORAS:

CANT

UNIDAD

CA1: CORREDOR CUBIERTO: CON 8 POSTES EN MADERA, PISO EN CONCRETO CON UN ESPESOR DE 0,20 M ENCHAPADO EN BALDOSA DE CERÁMICA, CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO SOSTENIDA SOBRE LISTONES EN MADERA PINTADA, EL CORREDOR TIENE UNA BALAUSTRADA EN MADERA DE h=0,70m, SOBRE UN MURO EN CONCRETO CON PAÑETE Y PINTURA DE H=0,30m. PRESENTA DOS ESCALONES EN CONCRETO CON LONGITUD DE 0,76 M; HUELLA=0,30 M Y CONTRAHUELLA=0,20M

27,00

M2

CA2: DUCHA: CON MAMPOSTERÍA EN BLOQUE ESTRIADO PINTADO, L=1,25M, H=1,8M, E=0,12M, PISO EN BALDOSA DE CERÁMICA Y CONCRETO, REGADERA EN TUBERÍA DE PVC DE 1/2 PULGADAS.

2,25

M2

CA3: MURO: MURO DE CONTENCIÓN EN BLOQUE DE CONCRETO POBRE, CON LONGITUD DE 7,50 M; ALTURA PROMEDIO DE 1,32 M; ESPESOR DE 0,15M, SOPORTADO CON UNA COLUMNETA EN CONCRETO REFORZADO DE SECCIÓN TRANSVERSAL.

1,00

UN

CULTIVOS Y ESPECIES

CANT

UNIDAD

CACAO PRODUCCIÓN (DAP= 0,10 m; H= 5 m)

2

UN

CROTO ORNAMENTAL (DAP= 0,05 m; H= 3,5 m)

1

UN

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

1

UN

MANDARINO PRODUCCIÓN (DAP= 0,10 m; H= 5 m)

1

UN

MANGO PRODUCCIÓN (DAP= 0,20 m; H= 10 m)

1

UN

NARANJO PRODUCCIÓN (DAP= 0,20 m; H= 6 m)

3

UN

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

3

UN

PALMA TRONCO DE BRASIL (DAP= 0,05 m; H= 5 m)

1

UN

PINO (DAP= 0,30 m; H= 20 m)

1

UN

Yo,

de

Identificado con cédula de ciudadanía N°

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

PROPIETARIO, POSEEDOR,
ARRENDATARIO O ADMINISTRADOR

REPRESENTANTE CONCESIONARIO





AUTOPISTAS URABÁ:

SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRAL

INVENTARIO DE PREDIO A ADQUIRIR

ELABORO
REVISO
APROBO
EDICIÓN 1

LEB
AVP
GIG
FOR-GPRGH-0146
2018-12-15

FECHA 03/10/2019
PROYECTO CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2
SECTOR UF1 - CAÑASGORDAS URAMITA N° PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A
DIRECCIÓN CR 27A N 49 A - 03
PROPIETARIO JOSE ANIBAL CASTAÑEDA BEDOYA
ÁREA REQUERIDA 276,39 M²
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA 78,96 M²
ÁREA MEJORAS 78,95 M²

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES:

C2: CONSTRUCCIÓN 2: BAÑO Y ZONA DE LAVADO DE 1 PISO CON ESTRUCTURA EN CONCRETO, PISOS EN CONCRETO CON ENCHAPE EN BALDOSA CERÁMICA ORNAMENTAL MAMPOSTERÍA EN BLOQUE ESTRIADO, PAÑETADO Y PINTADO, CUBIERTA EN PLACA DE CONCRETO PINTADA. BAÑO CON MUROS ENCHAPADOS EN BALDOSA DE CERÁMICA ORNAMENTAL, ALTURA DE ENCHAPE EN MUROS DE H=2,00 M MÁS UNA CENEFA DECORATIVA, MOBILIARIO COMPLETO DE DUCHA, SANITARIO Y LAVAMANOS; ZONA DE ROPAS CON LAVADERO EN CONCRETO.

CANT UNIDAD

11,76

M2

DESCRIPCIÓN OTRAS MEJORAS:

CA4: ACCESO: EN TIERRA PISADA CON FORMA RECTANGULAR, CON APROXIMADAMENTE 21,30 M DE LARGO * 3,41 M DE ANCHO.

CANT UNIDAD

49,70

M2

CULTIVOS Y ESPECIES

CANT UNIDAD

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

PROPIETARIO, POSEEDOR,
ARRENDATARIO O ADMINISTRADOR

REPRESENTANTE CONCESIONARIO



	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-F-133
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	 Versión: 001
	FORMATO	REGISTRO FOTOGRÁFICO PGGs	Fecha: 05/09/2014

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 018 DEL 2015
CAM2-UF1-CCG-051A

Fecha: 03/10/ 2019

Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)

	
LINDERO INICIAL	LINDERO FINAL
	
VISTA GENERAL	VISTA GENERAL



	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-F-133
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 001
	FORMATO	REGISTRO FOTOGRÁFICO PGGs	Fecha: 05/09/2014

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 018 DEL 2015
CAM2-UF1-CCG-051A

Fecha: 03/10/ 2019

Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)



C1: CONSTRUCCIÓN 1 - FACHADA



C1: CONSTRUCCIÓN 1- FACHADA LATERAL



C1: CONSTRUCCIÓN 1 – ALCOBA 1



C1: CONSTRUCCIÓN 1- ALCOBA 2

 Agencia Nacional de Infraestructura	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		 AUTOISTAS URABÁ	Código: GCSP-F-133
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		Versión: 001
	FORMATO	REGISTRO FOTOGRÁFICO PGGS		Fecha: 05/09/2014

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 018 DEL 2015
CAM2-UF1-CCG-051A

Fecha: 03/10/ 2019

Lugar: **Municipio Cañasgordas (Antioquia)**



C1: CONSTRUCCIÓN 1 – ALCOBA 3



C1: CONSTRUCCIÓN 1 – ALCOBA 4



C1: CONSTRUCCIÓN 1 - COCINA



C1: CONSTRUCCIÓN 1 – CUBIERTA



	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN			Código: GCSP-F-133
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		Versión: 001
	FORMATO	REGISTRO FOTOGRÁFICO PGGS		Fecha: 05/09/2014

**AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 018 DEL 2015
CAM2-UF1-CCG-051A**

Fecha: 03/10/ 2019
Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)

	
C2: CONSTRUCCIÓN 2 - FACHADA	C2: CONSTRUCCIÓN 2 – ESTRUCTURA INTERNA
	
C2: CONSTRUCCIÓN 2 – ZONA DE LAVADERO	C2: CONSTRUCCIÓN 2 - DUCHA

 Agencia Nacional de Infraestructura	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		 AUTOISTAS URABÁ	Código: GCSP-F-133
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		Versión: 001
	FORMATO	REGISTRO FOTOGRÁFICO PGGS		Fecha: 05/09/2014

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 018 DEL 2015
CAM2-UF1-CCG-051A

Fecha: 03/10/ 2019

Lugar: **Municipio Cañasgordas (Antioquia)**



C2: CONSTRUCCIÓN 2 – BAÑO Y MOBILIARIO



CA1: CORREDOR CUBIERTO



CA1: CORREDOR CUBIERTO



CA2: ZONA DUCHA



 ANI Agencia Nacional de Infraestructura	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		 AUTOISTAS URABÁ	Código: GCSP-F-133
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		Versión: 001
	FORMATO	REGISTRO FOTOGRÁFICO PGG5		Fecha: 05/09/2014

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 018 DEL 2015
CAM2-UF1-CCG-051A

Fecha: 03/10/ 2019

Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)



CA2: ZONA DUCHA



CA2: ZONA DUCHA



CA3: MURO DE CONTENCIÓN



CA4: ACCESO

 ANI Agencia Nacional de Infraestructura	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-F-133
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	 AUTOISTAS URABÁ:
	FORMATO	REGISTRO FOTOGRÁFICO PGGS	Versión: 001 Fecha: 05/09/2014

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 018 DEL 2015
CAM2-UF1-CCG-051A

Fecha: 03/10/ 2019

LUGAR: **MUNICIPIO CAÑASGORDAS (ANTIOQUIA)**



CACAO (DAP= 0,10 M, H=5 M)



CROTO (DAP= 0,05M, H=3,5 M)



LIMÓN MANDARINO PRODUCCIÓN (DAP= 0,05 M,
H=3 M)



MANDARINO PRODUCCIÓN (DAP= 0,10 M, H=5 M)



 Agencia Nacional de Infraestructura	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	 AUTOISTAS URABÁ	Código: GCSP-F-133
	PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		Versión: 001
	FORMATO REGISTRO FOTOGRÁFICO PGG5		Fecha: 05/09/2014

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 018 DEL 2015
CAM2-UF1-CCG-051A

Fecha: 03/10/ 2019
LUGAR: MUNICIPIO CAÑASGORDAS (ANTIOQUIA)

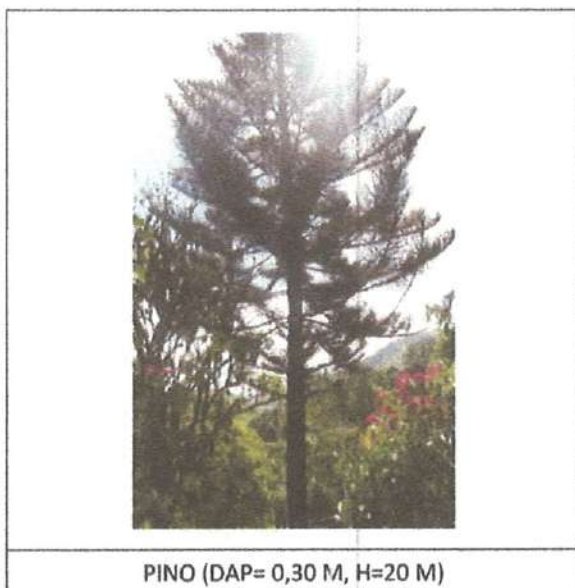
	
MANGO PRODUCCIÓN (DAP= 0,20 M, H=10 M)	NARANJO PRODUCCIÓN (DAP= 0,20 M, H=6 M)

	
NARANJO PRODUCCIÓN (DAP= 0,10 M, H=6 M)	PALMA TRONCO DE BRASIL (DAP= 0,05 M, H=5 M)

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN			Código: GCSP-F-133
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		Versión: 001
	FORMATO	REGISTRO FOTOGRÁFICO PGGs		Fecha: 05/09/2014

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 018 DEL 2015
CAM2-UF1-CCG-051A

Fecha: 03/10/ 2019
LUGAR: MUNICIPIO CAÑASGORDAS (ANTIOQUIA)



PINO (DAP= 0,30 M, H=20 M)



PROYECTO DE CONCESIÓN

AUTOPISTA AL MAR 2

UNIDAD FUNCIONAL

UF1

CONTRATO No.:

018 DEL 2015

PREDIO No.

CAM2-UF1-CCG-051A

ABSC. INICIAL

K 01+784,30 D

ABSC. FINAL

K 01+814,61 D

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

JOSE ANIBAL CASTAÑEDA BEDOYA

VEREDA/BARRIO:

MUNICIPIO:

DPTO:

Predio requerido para:

IMANTAGO

CANASGORDAS

ANTIOQUIA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

TOPOGRAFÍA

URBANO

RESIDENCIAL

26-50% Fuertemente quebrado

LINDEROS

NORTE

ORIENTE

SUR

OCCIDENTE

COLINDANTES

JOSE ANIBAL CASTAÑEDA BEDOYA (MISMO PREDIO)

MUNICIPIO DE CANASGORDAS

NICOLAS AUGUSTO GUZMÁN CADAVID

LUIS RAMIRO LONDOÑO VÁSQUEZ (D.E.P.D)

CÉDULA

DIRECCIÓN / EMAIL

DIRECCIÓN DEL PREDIO

611290

SIN INFORMACIÓN

CR 27 A N 49 A-03

MATRÍCULA INMOBILIARIA

011-20409

CEDULA CATASTRAL

13810010010000000000000000000000

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

CAÑASGORDAS - URAMITA

Derecha

30,31

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
CUCURBITACIA (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	2		UN
CHOTO ORNAMENTAL (DAP= 0,05 m; H= 3,5 m)	1		UN
LIJÓN MANDARINO PRODUCCIÓN (DAP= 0,05 m; H= 3 m)	1		UN
MANDARINO PRODUCCIÓN (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	1		UN
MANGU PRODUCCIÓN (DAP= 0,20 m; H= 10 m)	1		UN
MARABO PRODUCCIÓN (DAP= 0,20 m; H= 6 m)	3		UN
MARABO PRODUCCIÓN (DAP= 0,10 m; H= 6 m)	3		UN
PALMA TRONCO DE BRASIL (DAP= 0,05 m; H= 5 m)	1		UN
PINO (DAP= 0,30 m; H= 20 m)	1		UN

ITEM

1. CONSTRUCCIÓN 1: CONSTRUCCIÓN DE 1 PISO, EN MAMPUESTERÍA ESTRUCTURAL EN BLOQUE ESTRIBADO CON PÁRETE Y PINTURA, PISOS EN CONCRETO CON UN ESPESOR DE 0,20 M. CUENTA CON ENCHAPÉ EN BALDOSAS CERÁMICA ORNAMENTAL EN ALCORBAS Y CORRIDORES; CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO SOSTENIDA SOBRE LISTONES EN MADERA PINTADA, CUENTA CON 7 PUERTAS Y 4 VENTANAS METÁLICAS; COCINA CON PISO EN PLACA DE CONCRETO ARMADO AISLADO, MESÓN EN CONCRETO CON 4 DIVISIONES EN BLOQUE, ENCHAPADOS EN BALDOSA DE CERÁMICA COMÚN, CON SALPICADERO DE H=0,70M Y CENEFA DECORATIVA EN BALDOSA DE CERÁMICA COMÚN, CON POTO EN CONCRETO H=0,05 M Y LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD	UNID
67,20	M2

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

1. CAL: CORREDOR CUBIERTO, CON 8 POSTES EN MADERA, PISO EN CONCRETO CON UN ESPESOR DE 0,20 M ENCHAPADO EN BALDOSA DE CERÁMICA, CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO SOSTENIDA SOBRE LISTONES EN MADERA PINTADA, EL CORREDOR TIENE UNA BALAUSTRADA EN MADERA DE H=0,70M, SOBRE UN MURO EN CONCRETO CON PÁRETE Y PINTURA DE H=0,30M. PRESENTA DOS ESCALONES EN CONCRETO CON LONGITUD DE 0,76 M; HUELLA=0,30 M Y CONTRAHUELLA=0,20M

2. CA2: DUCHA: CON MAMPUESTERÍA EN BLOQUE ESTRIBADO PINTADO, L=1,25M, H=1,8M, E=0,12M, PISO EN BALDOSA DE CERÁMICA Y CONCRETO, REGADERA EN TUBERÍA DE PVC DE 1/2 PULGADAS.

CANTIDAD	UNID
67,20	M2
27,00	M2
2,25	M2

Tiene el Inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?

Tiene el Inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?

Tiene el Inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?

ÁREA TOTAL TERRENO

667,15 m²

ÁREA REQUERIDA

276,39 m²

ÁREA REMANENTE

0 m²

ÁREA SOBRANTE

390,76 m²

ÁREA TOTAL REQUERIDA

276,39 m²

FECHA DE ELABORACIÓN:

Elaboró: YURY CAROLINA TORRES TORO

M.P. 25222-276478 CND

Revisó y Aprobó:

01/10/19

SI/NO

NO

NO

NO

NO

SI

Hoja 1 de 3

OBSERVACIONES:

PREDIO CON NÚMERO NACIONAL PREDIAL 05138010000010060000000000000000
EL ÁREA REQUERIDA SE ENCUENTRA SOBRE LA RUTA NACIONAL 052, TRAMO 03 (DABEIA - SANTAFÉ DE ANTIOQUIA) ENTRE LOS PR 58 Y PR 57.
EL 88,04% DEL ÁREA REQUERIDA SE ENCUENTRA EN RONDA DE RÍO.



PROYECTO DE CONCESIÓN

AUTOPISTA AL MAR 2

UNIDAD FUNCIONAL

UF1

CONTRATO No.:

018 DEL 2015

PREDIO No.

CAM2-UF1-CCG-051A

SECTOR O TRAMO

CAÑASGORDAS - URAMITA

ASSC. INICIAL

K 01+784,30 D

MARGEN

Derecha

ASSC. FINAL

K 01+814,61 D

LONGITUD EFECTIVA

30,31

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

JOSE ANIBAL CASTAÑEDA BEDOYA

CEDULA

611290

MATRICULA INMOBILIARIA

DIRECCION / EMAIL

SIN INFORMACION

011-20409

DIRECCION DEL PREDIO

CR 27 A N 49 A-03

CEDULA CATASTRAL

13820018010000000000000000000000

VEREDA/BARRIO:

IMANTAGO

CLASIFICACION DEL SUELO

URBANO

LONGITUD

31,57m (P1-P5)

COLINDANTES

MUNICIPIO:

CAÑASGORDAS

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

RESIDENCIAL

ORIENTE

5,97m (P5-P8)

DPTO:

ANTIOQUIA

TOPOGRAFIA

26-50% Fuertemente quebrado

SUR

30,95m (P6-P9)

Predio requerido para:

CALZADA

PREDIO

OCIDENTE

16,21 (P9-P1)

JOSE ANIBAL CASTAÑEDA BEDOYA (MISMO PREDIO)

MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS

NICOLAS AUGUSTO GUZMAN CADAVID

LUIS RAMIRO LONDOÑO VASQUEZ (Q.E.P.D)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION CANT DENS UN

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

2: CONSTRUCCION 2: BAÑO Y ZONA DE LAVADO DE 1 PISO CON ESTRUCTURA EN CONCRETO. PISOS EN CONCRETO CON ENCHAPE EN BALDOSA CERÁMICA ORNAMENTAL. MAMPUESTERÍA EN BLOQUE ESTRUCTURADO, PARETADO Y PINTADO, CUBIERTA EN PLACA DE CONCRETO PINTADA. BAÑO CON MUROS ENCHAPADOS EN BALDOSA DE CERÁMICA ORNAMENTAL. ALTURA DE ENCHAPE EN MUROS DE H+2,00 M MÁS UNA CENEFIA DECORATIVA. MOBILIARIO COMPLETO DE DUCHA, SANITARIO Y LAVAMANOS; ZONA DE ROPAS CON LAVADERO EN CONCRETO.

11,76

M2

3: MURO: MURO DE CONTENCIÓN EN BLOQUE DE CONCRETO PÓBRE, CON LONGITUD DE 7,50 M; ALTURA PROMEDIO DE 1,37 M; ESPESOR DE 0,13M. SOPORTADO CON UNA COLUMNETA EN CONCRETO REFORZADO DE SECCIÓN TRANSVERSAL.

11,76

M2

4: ACCESO: EN TIERRA PESADA CON FORMA RECTANGULAR, CON APROXIMADAMENTE 21,30 M DE LARGO * 3,41 M DE ANCHO.

1,00

UN

5: ACCESO: EN TIERRA PESADA CON FORMA RECTANGULAR, CON APROXIMADAMENTE 21,30 M DE LARGO * 3,41 M DE ANCHO.

49,70

M2

6: ACCESO: EN TIERRA PESADA CON FORMA RECTANGULAR, CON APROXIMADAMENTE 21,30 M DE LARGO * 3,41 M DE ANCHO.

SI/NO

NO

NO

NO

SI

7: ACCESO: EN TIERRA PESADA CON FORMA RECTANGULAR, CON APROXIMADAMENTE 21,30 M DE LARGO * 3,41 M DE ANCHO.

SI/NO

NO

NO

NO

SI

TOTAL ÁREA CONSTRUIDA

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM

3: MURO: MURO DE CONTENCIÓN EN BLOQUE DE CONCRETO PÓBRE, CON LONGITUD DE 7,50 M; ALTURA PROMEDIO DE 1,37 M; ESPESOR DE 0,13M. SOPORTADO CON UNA COLUMNETA EN CONCRETO REFORZADO DE SECCIÓN TRANSVERSAL.

11,76

M2

4: ACCESO: EN TIERRA PESADA CON FORMA RECTANGULAR, CON APROXIMADAMENTE 21,30 M DE LARGO * 3,41 M DE ANCHO.

1,00

UN

5: ACCESO: EN TIERRA PESADA CON FORMA RECTANGULAR, CON APROXIMADAMENTE 21,30 M DE LARGO * 3,41 M DE ANCHO.

49,70

M2

6: ACCESO: EN TIERRA PESADA CON FORMA RECTANGULAR, CON APROXIMADAMENTE 21,30 M DE LARGO * 3,41 M DE ANCHO.

SI/NO

NO

NO

NO

SI

7: ACCESO: EN TIERRA PESADA CON FORMA RECTANGULAR, CON APROXIMADAMENTE 21,30 M DE LARGO * 3,41 M DE ANCHO.

SI/NO

NO

NO

NO

SI

7: ACCESO: EN TIERRA PESADA CON FORMA RECTANGULAR, CON APROXIMADAMENTE 21,30 M DE LARGO * 3,41 M DE ANCHO.

SI/NO

NO

NO

NO

SI

7: ACCESO: EN TIERRA PESADA CON FORMA RECTANGULAR, CON APROXIMADAMENTE 21,30 M DE LARGO * 3,41 M DE ANCHO.

SI/NO

NO

NO

NO

SI

7: ACCESO: EN TIERRA PESADA CON FORMA RECTANGULAR, CON APROXIMADAMENTE 21,30 M DE LARGO * 3,41 M DE ANCHO.

SI/NO

NO

NO

NO

SI

7: ACCESO: EN TIERRA PESADA CON FORMA RECTANGULAR, CON APROXIMADAMENTE 21,30 M DE LARGO * 3,41 M DE ANCHO.

SI/NO

NO

NO

NO

SI

7: ACCESO: EN TIERRA PESADA CON FORMA RECTANGULAR, CON APROXIMADAMENTE 21,30 M DE LARGO * 3,41 M DE ANCHO.

SI/NO

NO

NO

NO

SI

7: ACCESO: EN TIERRA PESADA CON FORMA RECTANGULAR, CON APROXIMADAMENTE 21,30 M DE LARGO * 3,41 M DE ANCHO.

SI/NO

NO

NO

NO

SI

7: ACCESO: EN TIERRA PESADA CON FORMA RECTANGULAR, CON APROXIMADAMENTE 21,30 M DE LARGO * 3,41 M DE ANCHO.

SI/NO

NO

NO

NO

SI

7: ACCESO: EN TIERRA PESADA CON FORMA RECTANGULAR, CON APROXIMADAMENTE 21,30 M DE LARGO * 3,41 M DE ANCHO.

SI/NO

NO

NO

NO

SI

7: ACCESO: EN TIERRA PESADA CON FORMA RECTANGULAR, CON APROXIMADAMENTE 21,30 M DE LARGO * 3,41 M DE ANCHO.

SI/NO

NO

NO

NO

SI

7: ACCESO: EN TIERRA PESADA CON FORMA RECTANGULAR, CON APROXIMADAMENTE 21,30 M DE LARGO * 3,41 M DE ANCHO.

SI/NO

NO

NO

NO

SI

7: ACCESO: EN TIERRA PESADA CON FORMA RECTANGULAR, CON APROXIMADAMENTE 21,30 M DE LARGO * 3,41 M DE ANCHO.

SI/NO

NO

NO

NO

SI

7: ACCESO: EN TIERRA PESADA CON FORMA RECTANGULAR, CON APROXIMADAMENTE 21,30 M DE LARGO * 3,41 M DE ANCHO.

SI/NO

NO

NO

NO

SI

7: ACCESO: EN TIERRA PESADA CON FORMA RECTANGULAR, CON APROXIMADAMENTE 21,30 M DE LARGO * 3,41 M DE ANCHO.

SI/NO

NO

NO

NO

SI

7: ACCESO: EN TIERRA PESADA CON FORMA RECTANGULAR, CON APROXIMADAMENTE 21,30 M DE LARGO * 3,41 M DE ANCHO.

SI/NO

NO

NO

NO

SI

7: ACCESO: EN TIERRA PESADA CON FORMA RECTANGULAR, CON APROXIMADAMENTE 21,30 M DE LARGO * 3,41 M DE ANCHO.

SI/NO

NO

NO

NO

SI

7: ACCESO: EN TIERRA PESADA CON FORMA RECTANGULAR, CON APROXIMADAMENTE 21,30 M DE LARGO * 3,41 M DE ANCHO.

SI/NO

NO

NO

NO

SI

7: ACCESO: EN TIERRA PESADA CON FORMA RECTANGULAR, CON APROXIMADAMENTE 21,30 M DE LARGO * 3,41 M DE ANCHO.

SI/NO

NO

NO

NO

SI

7: ACCESO: EN TIERRA PESADA CON FORMA RECTANGULAR, CON APROXIMADAMENTE 21,30 M DE LARGO * 3,41 M DE ANCHO.

SI/NO

NO

NO

NO

SI

7: ACCESO: EN TIERRA PESADA CON FORMA RECTANGULAR, CON APROXIMADAMENTE 21,30 M DE LARGO * 3,41 M DE ANCHO.

SI/NO

NO

NO

NO

SI

7: ACCESO: EN TIERRA PESADA CON FORMA RECTANGULAR, CON APROXIMADAMENTE 21,30 M DE LARGO * 3,41 M DE ANCHO.

SI/NO

NO

NO

NO

SI

7: ACCESO: EN TIERRA PESADA CON FORMA RECTANGULAR, CON APROXIMADAMENTE 21,30 M DE LARGO * 3,41 M DE ANCHO.

SI/NO

NO

NO

NO

SI

7: ACCESO: EN TIERRA PESADA CON FORMA RECTANGULAR, CON APROXIMADAMENTE 21,30 M DE LARGO * 3,41 M DE ANCHO.

SI/NO

NO

NO

NO

SI

7: ACCESO: EN TIERRA PESADA CON FORMA RECTANGULAR, CON APROXIMADAMENTE 21,30 M DE LARGO * 3,41 M DE ANCHO.

SI/NO

NO

NO

NO

SI

7: ACCESO: EN TIERRA PESADA CON FORMA RECTANGULAR, CON APROXIMADAMENTE 21,30 M DE LARGO * 3,41 M DE ANCHO.

SI/NO

NO

NO

NO

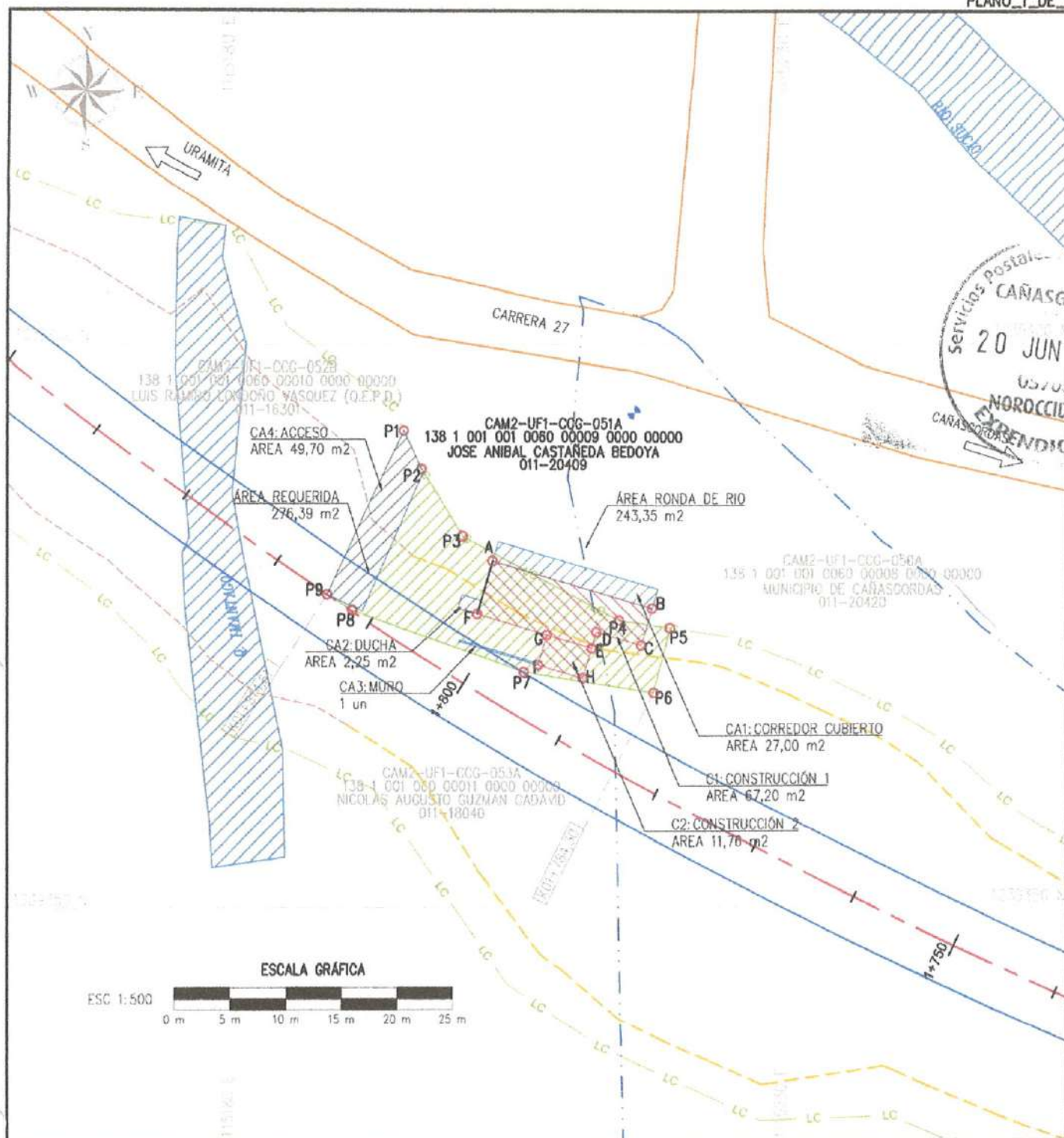
SI

7: ACCESO: EN TIERRA PESADA CON FORMA RECTANGULAR, CON APROXIMADAMENTE 21,30 M DE LARGO * 3,41 M DE ANCHO.

SI/NO

NO

NO



GEORRUI SOCIO-PREDIAL AUTOPISTA AL MAR 2		ESTUDIOS DE TRAZADO Y DISEÑO GEOMATICO V7		REVISO: CONSORCIO INTERVENOR PEB-ET.	FIRMA: M.P.:	FECHA:
 Agencia Nacional de Infraestructura		 AUTOPISTAS URABÁ		CONVENCIONES		
ELABORO: Carolina Torres M.P. 25222-276478 CND		FIRMA: <i>Carolina Torres</i>		PROPIETARIO: JOSE ANIBAL CASTAÑEDA BEDOYA		
REVISO: Cristian Vero M.P. 25335-298438 CND		FIRMA: <i>Cristian Vero</i>		CONVENCIONES		
CUADRO DE ÁREAS (m²)		FECHA ELAB.: 03/10/2019		IRAMO: CAÑASGORDAS - URAMITA		
A. TOTAL: 667,15	A. REQUERIDA: 276,39	A. REMANENTE: 0,00	A. CONST: 78,96	A. SOBRANTE: 390,76	ESCALA: 1:500	
FECHA ELAB.: 03/10/2019					MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: CAÑASGORDAS-ANTIOQUIA	
CONVENCIONES					No. CATASTRAL: 138100100100600009000000000	
CONVENCIONES					FICHA GRAFICA No.: CAM2-UF1-CCG-051A	
CONVENCIONES					NOMBRE ARCHIVO: CAM2-UF1-CCG-051A	

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA (M)
P1	1239392,44	1115195,06	3,85
P2	1239388,96	1115196,89	
P3	1239382,93	1115200,41	7,08
P4	1239375,45	1115214,53	15,98
P5	1239374,76	1115219,14	4,66
P6	1239368,97	1115217,84	5,97
P7	1239370,85	1115205,98	11,8
P8	1239376,34	1115190,49	16,44
P9	1239377,77	1115188,18	2,71
P1	1239392,44	1115195,06	16,21
AREA TOTAL: 276,39 M2			

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCION 1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA (M)
A	1239380,74	1115203,12	15
B	1239376,48	1115217,5	
C	1239373,22	1115216,54	3,4
D	1239374,41	1115212,51	4,2
E	1239372,97	1115212,09	1,5
F	1239376,04	1115201,73	10,8
A	1239380,74	1115203,12	4,9
AREA TOTAL: 67,20 M2			

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCION 2			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA (M)
G	1239374,17	1115208,06	4,2
E	1239372,97	1115212,09	
H	1239370,29	1115211,29	2,8
I	1239371,48	1115207,26	4,2
G	1239374,17	1115208,06	2,8
AREA TOTAL: 11,76 M2			



GESTIÓN SOCIO-PREDIAL AUTONOMA AL MAR 2	ESTUDIO DE TRAZADO Y DISEÑO GEOMÉTRICO V7	REVISÓ: CONSORCIO INTERVENOR PEB-ET. APROBO: CONSORCIO INTERVENOR PEB-ET.	FIRMA: M.P.:	FECHA:
ELABORÓ: Carolina Torres M.P. 25222-276478 CND	FIRMA: <i>[Firma]</i>	PROPIETARIO: JOSE ANIBAL CASTAÑEDA BEDOYA	CONVENCIONES BORDE VIA PROYECTADA ——— AREA REQUERIDA EJE VIA PROYECTADA - - - - - AREA CONST. REQ LINEA DE COMPRA - - - - - AREA CONST. ANEXAS CERCAS - - - - - AREA REMANENTE BORDE VIA EXISTENTE ——— RONDA DE RIO LINDEROS ——— POSTE CHAFLANES CORTE - - - - - ARBOL CHAFLANES RELLENO - - - - - BOSQUE FUENTES HIDRICAS - - - - - CULTIVO	
CUADRO DE ÁREAS (m²)			FECHA ELAB.: 03/10/2019	TRAMO: CAÑASGORDAS - URAMITA
A. TOTAL: 667,15	A. REQUERIDA: 276,39	A. REMANENTE: 0,00	A. CONST: 78,96	A. SOBRANTE: 390,76
ESCALA: N/A			MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: CAÑASGORDAS-ANTIOQUIA	No. CATASTRAL: 1381001001006000009000000000 FICHA GRAFICA No. NOMBRE ARCHIVO: CAM2-UF1-CCG-001A CAM2-UF1-CCG-051A



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

CERTIFICA QUE:

Que el acuerdo No 036 del 2013 expedido por el Consejo Municipal de Cañasgordas – Antioquia “por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cañasgordas”; de acuerdo a la cartografía contenida en él y con la finalidad de dar atención a la consulta elevada por el Proyecto “AUTOPISTA AL MAR 2” según el proyecto con ficha predial CAM2-UF1-CCG-051A se tiene que:

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

Que el bien inmueble identificado con cedula catastral No. 1381001001006000009000000000, es un predio **URBANO** ubicado en el barrio IMANTAGO, de acuerdo al mapa N.º 13 de la Cartografía del EOT con el Título Mapa de usos del suelo SECTOR URBANO DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS, tiene la siguiente clasificación de usos:



USOS	ZONA URBANA
Usos Principales	El predio está ubicado en la zona urbana y tradicionalmente ha tenido una destinación residencial. Según lo planteado en el EOT vigente define el uso del suelo de tipo residencial.
Usos Complementarios	Aptitud forestal
Usos Restringidos	Aprovechamientos forestales domésticos, extracción de especies forestales no vedadas por la legislación.
Usos Prohibidos	Minería

OBSERVACION: El uso principal y complementario permite en los predios paralelos a las vías principales el desarrollo de otras actividades (comerciales o turísticas) siempre y



Cañasgordas Florece con Amor
Administración 2016-2019



**ALCALDÍA DE
CAÑASGORDAS**

Secretaría de Planeación

Definición:

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

OBSERVACIONES:

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

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

Dado en Cañasgordas, a los 02 días del mes de abril de 2019.

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

Proyectó: Martha P.

Revisó: Conrado R.

Aprobó: Arnoldo O.





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A

CLASE DE INMUEBLE:	URBANO - FRANJA DE TERRENO CON CONSTRUCCIÓN
DIRECCIÓN:	CR 27 A N 49 A-03
BARRIO:	IMANTAGO
MUNICIPIO:	CAÑASGORDAS
DEPARTAMENTO:	ANTIOQUIA
AVALÚO N°:	091-2019
SOLICITANTE:	CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S
SOLICITUD:	El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios celebrado entre CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.



BOGOTÁ D.C., ENERO 9 DE 2020

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A

TABLA DE CONTENIDO

- 1. INFORMACIÓN GENERAL**
 - 1.1. Solicitante
 - 1.2. Tipo de inmueble.
 - 1.3. Tipo de avalúo.
 - 1.4. Marco Normativo.
 - 1.5. Departamento.
 - 1.6. Municipio.
 - 1.7. Vereda o Corregimiento.
 - 1.8. Dirección del inmueble.
 - 1.9. Abscisado de área Requerida.
 - 1.10. Uso Actual Del Inmueble.
 - 1.11. Uso Por Norma.
 - 1.12. Información Catastral.
 - 1.13. Fecha visita al predio.
 - 1.14. Fecha del informe de avalúo.
- 2. DOCUMENTOS**
- 3. INFORMACIÓN JURÍDICA**
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Matrícula inmobiliaria
 - 3.4. Observaciones jurídicas
- 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**
 - 4.1. Delimitación del sector
 - 4.2. Actividad predominante
 - 4.3. Estratificación socioeconómica
 - 4.4. Vías importantes del sector
 - 4.5. Infraestructura urbana
 - 4.6. Topografía
 - 4.7. Servicios públicos
 - 4.8. Servicios comunales
 - 4.9. Transporte
- 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**
- 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**
 - 6.1. Ubicación
 - 6.2. Área del terreno
 - 6.3. Linderos

Pág. 2 de 36



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A

- 6.4 Forma del lote
- 6.5 Frente
- 6.6 Fondo
- 6.7 Relación frente fondo
- 6.8 Vías de acceso al predio
- 6.9 Servicios públicos
- 6.10 Unidades fisiográficas
- 6.11 Áreas construidas
- 6.12 Características constructivas
- 6.13 Anexos, otras construcciones
- 6.14 Cultivos y especies

7. MÉTODOS VALUATORIOS

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

- 8.1. Relación de ofertas obtenidas
- 8.2. Depuración del mercado

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

- 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

Pág. 3 de 36

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

- 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
- 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
- 10.3. Servidumbres
- 10.4. Zonas de Protección

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN

- 11.1. Costos de reposición
- 11.2. Depreciación (fitto y corvinni)

12. CÁLCULO VALOR ANEXOS

- 12.1. Costos de reposición
- 12.2. Depreciación (fitto y corvinni)

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

- 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

14. CONSIDERACIONES GENERALES

15. RESULTADO DE AVALÚO

16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios celebrado entre CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S. y Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C; De conformidad con el recibido del oficio del día 13 de noviembre de 2019.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Franja de terreno con construcción.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 del 1998, Resolución 620 de 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 del IGAC, Resolución 1044 de 2014 del IGAC y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Antioquia.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Cañasgordas.
- 1.7. **BARRIO:** Imantago.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** CR 27 A N 49 A-03.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K01+ 784.30 D y abscisa final K01+ 814.61 D.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso RESIDENCIAL.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial de 2013 para el Municipio de Cañasgordas , y el ACUERDO No. 036 de 2013 "POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E.O.T) DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS - ANTIOQUIA" expedido y aprobado por el Concejo Municipal de Cañasgordas, Antioquia y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Cañasgordas – Antioquia, el predio se encuentra en una zona URBANA y como uso principal tiene RESIDENCIAL. No obstante lo anterior de conformidad con

Pág. 4 de 36



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A

la ficha predial suministrada la franja requerida presenta una Ronda de Río de 243,33 m².

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cédula. Catastral actual	138-1-001-001-0060-00009-0000-00000
Área Terreno	581 m ²
Área Construcción	80,72 m ²
Avalúo Catastral	\$ 7.567.325

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 29 de Noviembre de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 09 de Enero de 2020.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

2.1. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del predio CAM2-UF1-CCG-051A, del 03 de Octubre de 2019.
- Plano Predial del predio CAM2-UF1-CCG-051A, del 03 de Octubre de 2019.
- Certificado Uso del Suelo, del 02 de Abril de 2019.
- Certificado de Estratificación, del 30 de mayo de 2019
- Estudio de Títulos del predio CAM2-UF1-CCG-051A, del 07 de Octubre de 2019.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 011-20409, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino del 08 de Enero de 2020.
- Ficha predial catastral No. 5701367 correspondiente al predio CAM2-UF1-CCG-051A.

Nota: La Consulta catastral ficha predial No. 5701367 Correspondiente al predio CAM2-UF1-CCG-051A no cuenta con fecha de expedición.

Pág. 5 de 36



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS: José Aníbal Castañeda Bedoya.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Compraventa, conforme a escritura No. 179 del 20 de Mayo de 1969, otorgada en la Notaría Única de Cañasgordas registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No 011-20409. DE: Castañeda Crespo Isidoro A: Castañeda Bedoya Anibal



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 011-20409 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: Se destaca que según el estudio de títulos del predio cuyo folio de matrícula inmobiliaria es No. 011-20409 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino, sobre el predio no recaen observaciones jurídicas.

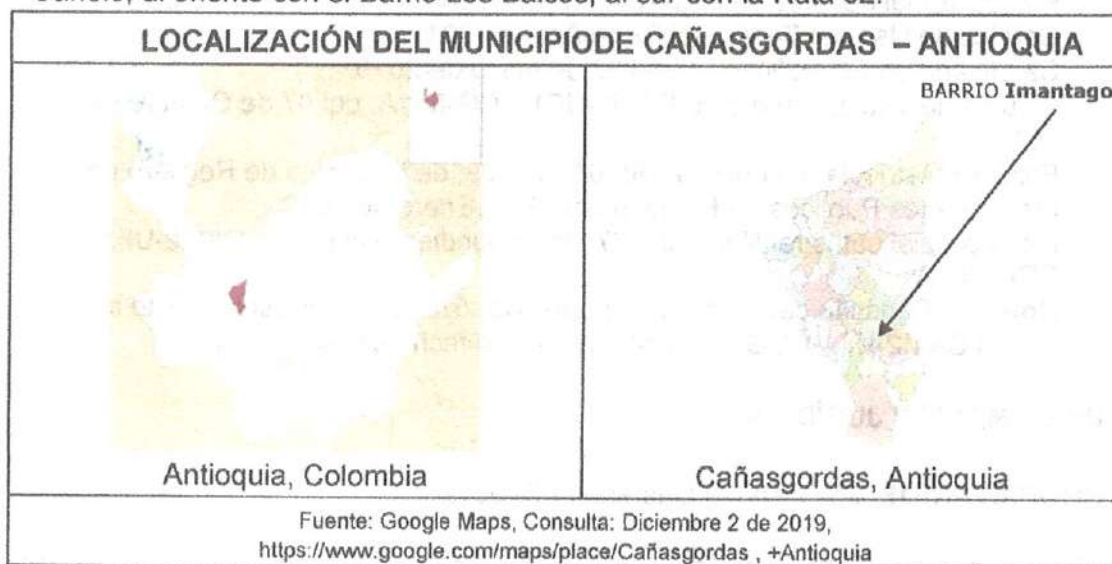
NOTA 1: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El Barrio Imantago, se localiza en el norte del perímetro urbano del Municipio de Cañasgordas, y delimita de la siguiente manera: al norte con el Barrio la Esperanza, al occidente con la Vereda El Canelo, al oriente con el Barrio Los Balsos, al sur con la Ruta 62.¹

Pág. 6 de 36



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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el sector se desarrollan algunas actividades económicas de agricultura y algunas actividades de comercio sobre el corredor Vial Ruta Nacional 62.
- 4.3. **ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONOMICA:** De conformidad con la certificación suministrada por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S. el predio cuenta con ESTRATO 1.
- 4.4. **VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:** En el sector la vía de acceso, Carrera 27 A conecta con la Ruta nacional No. 62, es la que genera una zona de influencia con dinámica social y comercial, el predio objeto de avalúo esta sobre esta.
- 4.5. **INFRAESTRUCTURA URBANA:** El sector al que pertenece el inmueble objeto de avalúo cuenta con la disposición de energía eléctrica mediante redes de cableado en altura y la vía de acceso la Ruta nacional No. 62 (Carrera 27 A), la cual cuenta con una calzada doble sentido en afirmado y en buen estado de conservación.
- 4.6. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía fuertemente quebrada, con una pendiente aproximada de 26 y 50%.
- 4.7. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica.
- 4.8. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación son prestados por instituciones privadas localizadas en el perímetro urbano del Municipio el Colegio IAUR y el Instituto Corferrini; en el sector rural este servicio es prestado mediante Centros Educativos Rurales de carácter oficial que se localizan en cada vereda y tienen asignado su nombre. Los servicios básicos de salud son prestados en el perímetro urbano por el Hospital San Carlos, las asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del Municipio de Cañasgordas, entre ellas la del Banco Agrario y algunos corresponsales bancarios de Bancolombia.
- 4.9. **TRANSPORTE:** El sector se ubica en el norte de la cabecera municipal; cuenta con acceso tanto vehicular como peatonal de servicio particular, en cualquier hora. La vía principal del sector es la Ruta Nacional 62, en cuanto a vías secundarias se encuentra la Carrera 27A.

Pág. 7 de 36





PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

- 5.1. NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial de 2013 para el Municipio de Cañasgordas y el ACUERDO No. 036 DE 2013 "POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E.O.T) DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS - ANTIOQUIA" y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Cañasgordas – Antioquia, el predio se encuentra en una zona URBANA con uso principal RESIDENCIAL. Para el predio objeto de avalúo comercial se evidencia que la norma corresponde a RESIDENCIAL Y RONDA DE RÍO (de conformidad con el plano de usos del suelo Urbano y la ficha predial CAM2-UF1-CCG-051A).

USOS	ZONA URBANA
Usos Principales	El predio está ubicado en la zona urbana y tradicionalmente ha tenido una destinación residencial. Según lo planteado en el EOT vigente define el uso del suelo de tipo residencial.
Usos complementarios	Aptitud forestal
Usos restringidos	Aprovechamientos forestales domésticos, extracción de especies forestales no vedadas por la legislación.
Usos prohibidos	Minería.

Pág. 8 de 36

Fuente: Certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Cañasgordas el 02 de Abril de 2019.

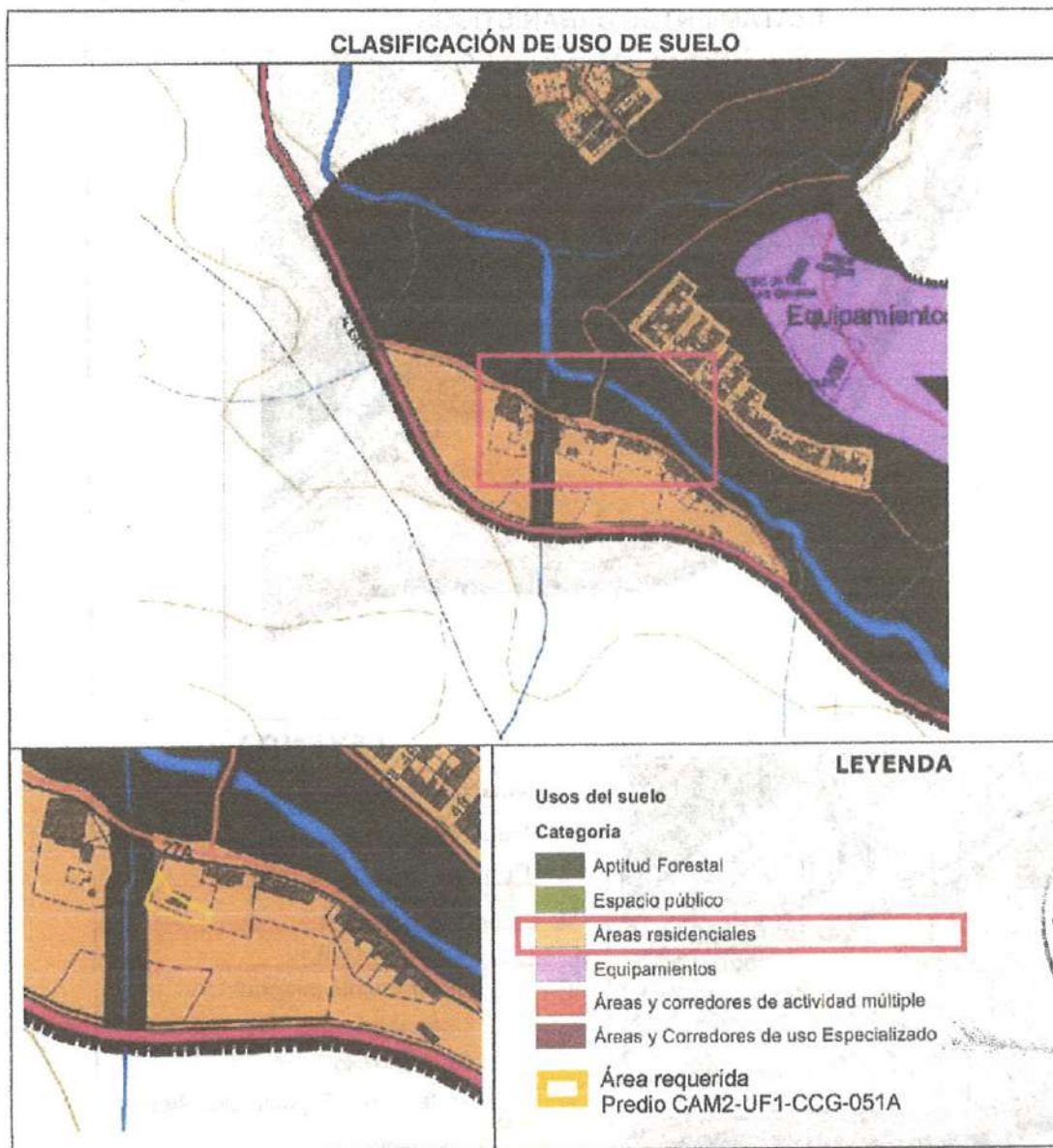


Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A



Pág. 9 de 36



Fuente: Clasificación de uso de suelo Urbano – Municipio de Cañasgordas²

2 Esquema de Ordenamiento Territorial de 2013 para el Municipio de Cañasgordas y el ACUERDO No. 036 DE 2013
"POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E.O.T) DEL
MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS - ANTIOQUIA"

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS



Pág. 10 de 36



LEYENDA

Perímetro urbano

Tratamientos

Tipo de tratamiento

Conservación

Consolidación

Mejoramiento integral

Desarrollo

Redesarrollo

Tratamiento Especial por Riesgo

Área requerida

Predio CAM2-UF1-CCG-051A

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

³ Esquema de Ordenamiento Territorial de 2013 para el Municipio de Cañasgordas y el ACUERDO No. 036 DE 2013 "POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E.O.T) DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS - ANTIOQUIA"



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A

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

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

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

Pág. 11 de 36

NOTA: Conforme a la información consultada en el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cañasgordas, se pudo constatar que hay un vacío en el marco normativo en lo referente a las densidades máximas de ocupación para los usos catalogados como de protección, tanto rural como urbana; expuesta tal situación, no es posible precisar en el presente informe dichos apartes normativos.

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio de forma irregular está ubicado en el barrio Imantago, el cual se encuentra en el perímetro urbano del Municipio de Cañasgordas - Antioquia.





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A

UBICACIÓN DEL PREDIO



Área Requerida del Predio CAM2-UF1-CCG-051A

Fuente: Google Earth, Consulta: Diciembre 2 de 2019.

Pág. 12 de 36

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	667,15 m ²
ÁREA REQUERIDA:	276,39 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	390,76 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	276,39 m ²

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-051A.

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

ÁREA: 276.39 m²

ABSC. INICIAL: 01+784.30 D

ABSC. FINAL: 01+814.61 D



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	31.57m (P1-P5)	JOSE ANIBAL CASTAÑEDA BEDOYA (MISMO PREDIO)
ORIENTE	5.97m (P5-P6)	MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS
SUR	30.95m (P6-P9)	NICOLAS AUGUSTO GUZMÁN CADAVID
OCCIDENTE	16.21 (P9-P1)	LUIS RAMIRO LONDOÑO VÁSQUEZ (Q.E.P.D)

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-051A.

- 6.4. **FORMA DE LOTE:** La franja objeto de avalúo presenta forma irregular.
- 6.5. **FRENTE:** Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene la franja requerida no es posible determinar un frente.
- 6.6. **FONDO:** Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene la franja requerida no es posible determinar un fondo.
- 6.7. **RELACIÓN FRENTE FONDO:** Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene la franja requerida no es posible determinar la relación frente fondo.
- 6.8. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede a través de vía secundaria que comunica con la vía Nacional - Ruta 62 en el perímetro urbano del Municipio de Cañasgordas. Esta vía se encuentra destapada, sin pavimentar, y cuenta con una calzada en un solo sentido.
- 6.9. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio cuenta con disponibilidad de servicio público de acueducto y electricidad.
- 6.10. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 243,33 m². Correspondiente a suelo rural, con pendiente entre 26 y 50%, cuya actividad económica actual es de Protección y con disponibilidad de aguas suficientes. Se considera según las observaciones de la ficha predial CAM2-UF1-CCG-051A, tal que esta área pertenece a ronda de río.

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Área: 33,06 m². Correspondiente a suelos urbanos, con pendiente fuertemente quebrada 26 y 50 %, cuya actividad



Pág. 13 de 36



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A

económica actual Residencial, con disponibilidad de aguas suficientes y cuya norma de uso del suelo Residencial.

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

CONSTRU.	CARACTERÍSTICAS	MEDIDA	EDAD APROX AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1	Construcción 1: construcción de 1 piso, en mampostería estructural en bloque estriado con pañete y pintura, pisos en concreto con un espesor de 0,20 m. cuenta con enchape en baldosas cerámica ornamental en alcobas y corredores; cubierta en teja de fibrocemento sostenida sobre listones en madera pintada, cuenta con 7 puertas y 4 ventanas metálicas; cocina con piso en placa de concreto afinado alisado, mesón en concreto con 4 divisiones en bloque, enchapados en baldosa de cerámica común, con salpicadero de h=0,70m y cenefa decorativa en baldosa de cerámica común, con poyo en concreto h=0.05 m y lavaplatos en acero inoxidable.	67,20 m ²	20	BUENO	70
C2	Construcción 2: baño y zona de lavado de 1 piso con estructura en concreto, pisos en concreto con enchape en Baldosa cerámica ornamental mampostería en bloque estriado, pañetado y pintado, cubierta en placa de concreto pintada. Baño con muros enchapados en baldosa de cerámica ornamental, altura de enchape en muros de h=2,00 m más una cenefa decorativa, mobiliario completo de ducha, sanitario y lavamanos; zona de ropas con lavadero en concreto.	11,76 m ²	20	BUENO	70

Pág. 14 de 36

6.12. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes características.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A

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

Pág. 15 de 36

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

CONSTRU.	CARACTERÍSTICAS	MEDIDA	EDAD APROX AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
CA1	Corredor cubierto: con 8 postes en madera, piso en concreto con un espesor de 0,20 m enchapado en baldosa de cerámica, cubierta en teja de fibrocemento sostenida sobre listones en madera pintada, el corredor tiene una balaustrada en madera de h=0.70m, sobre un muro en concreto con pañete y pintura de h=0.30m. presenta dos escalones en concreto con longitud de 0,76 m; huella=0,30 m y contrahuella=0,20m.	27,0 m ²	20	BUENO	70
CA2	Ducha: con mampostería en bloque estriado pintado, L=1,25m, H=1.8m, e=0,12m, piso en baldosa de cerámica y concreto, regadera en tubería de PVC de 1/2 pulgadas.	2,25 m ²	10	BUENO A REGULAR	70





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A

CA3	Muro: muro de contención en bloque de concreto pobre, con longitud de 7,50 m; altura promedio de 1,32 m; espesor de 0,15 m, soportado con una columneta en concreto reforzado de sección transversal.	1 un	15	REGULAR	70
CA4	Acceso: en tierra pisada con forma rectangular, con aproximadamente 21,30 m de largo * 3,41 m de ancho.	49,70 m ²	N/A	N/A	N/A

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD
cacao producción (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	2 un
Croto ornamental (DAP= 0,05 m; H= 3,5 m)	1 un
Limón mandarino producción (DAP= 0,05 m; H= 3 m)	1 un
Mandarino producción (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	1 un
Mango producción (DAP= 0,20 m; H= 10 m)	1 un
Naranja producción (DAP= 0,20 m; H= 6 m)	3 un
Naranja producción (DAP= 0,10 m; H= 6 m)	3 un
Palma tronco de brasil (DAP= 0,05 m; H= 5 m)	1 un
Pino (DAP= 0,30 m; H= 20 m)	1 un

Pág. 16 de 35

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-051A

7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de Julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de Septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A

7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

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

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1

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

Pág. 17 de 36

ESTUDIO DE MERCADO CAÑASGORDAS URBANO - PROTECCIÓN									
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	DESCRIPCIÓN
1	3147018885	Guillermo	Cañasgordas	Buenos Aires	Finca	\$ 150,000,000	9140.00	90.00	Finca en la entrada de Cañasgordas, con una casa de 90 m2 con 3 habitaciones, sala-comedor, cocina y 2 baños. Cuenta con una piscina de agua de natural y tiene 9,140 m2 de área total.
2	3113154372	Jorge Osorio	Cañasgordas	Lloroncita	Finca	\$ 195,000,000	25000.00	0.00	Finca de 2,5 Ha, con servicio de energía. Ubicada en la vereda Lloroncita.
3	3136970863	Javier Guerra	Cañasgordas	Chontaduro	Finca	\$ 180,000,000	20000.00	35.00	Finca plana con casa de 9x4 ubicada frente a la escuela que queda hacia el río en la vereda chontaduro.

Unidad fisiográfica 2

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A

ESTUDIO DE MERCADO CAÑASGORDAS URBANO - RESIDENCIAL									
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	DESCRIPCIÓN
1	3113154372	Jorge Osorio	Cañasgordas	Puente los Laureles, CAI DE POLICIA	Lote	\$ 18.000.000	120,00	0,00	Lote de terreno ubicado en el perímetro urbano de cañasgordas con una topografía plana, que cuenta con acceso a servicios públicos. Cerca de la ruta al mar.
2	3136627277	Omaira	Cañasgordas	200 metros del Hospital	Lote	\$ 15.000.000	80,50	0,00	Lote de terreno ubicado en el perímetro urbano de cañasgordas con una topografía semiplana, que cuenta con disponibilidad de servicios públicos. Cerca de la ruta nacional 62.
3	3113154372	Jorge Osorio	Cañasgordas	Via al Frigorífico	Lote	\$ 135.000.000	950,00	0,00	Lote de terreno ubicado en el perímetro urbano de cañasgordas sobre vía principal, con topografía mixta y acceso a las redes de servicios públicos.

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1

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

Pág. 18 de 36

ESTUDIO DE MERCADO CAÑASGORDAS URBANO - PROTECCIÓN												
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (M2)	VALOR (m2)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3147018865	Guillermo	Cañasgordas	Buenos Aires	Finca	\$ 150,000,000.00	\$ 142,500,000	9,140.00	\$ 7,713	90.00	\$ 800,000	\$ 72,000,000
2	3113154372	Jorge Osorio	Cañasgordas	Lloroncita	Finca	\$ 195,000,000.00	\$ 193,050,000	25,000.00	\$ 7,722	0.00	\$ -	\$ -
3	3136970863	Javier Guerra	Cañasgordas	Chontaduro	Finca	\$ 180,000,000.00	\$ 178,200,000	20,000.00	\$ 7,470	36.00	\$ 800,000	\$ 28,800,000
MEDIA ARITMETICA						\$ 7,636.12						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						143.86	LÍMITE SUPERIOR	\$ 7,778.18				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						1.87%	LÍMITE INFERIOR	\$ 7,492.06				
VALOR ADOPTADO / m2						\$7,778						



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A

Unidad fisiográfica 2

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

ESTUDIO DE MERCADO CAÑASGORDAS URBANO - RESIDENCIAL												
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	ÁREA (m ²)	VALOR / m ²	VALOR TOTAL
1	3113154372	Jorge Osorio	Cañasgordas	Puente los Laureles, CAI DE POLICIA	Lote	\$ 18.000.000	\$ 16.740.000	120,00	\$ 138.500	0,00	\$ -	\$ -
2	3136627277	Omaira	Cañasgordas	200 metros del Hospital	Lote	\$ 15.000.000	\$ 13.000.000	90,50	\$ 143.645	0,00	\$ -	\$ -
3	3113154372	Jorge Osorio	Cañasgordas	La Iloroncita	Lote	\$ 135.000.000	\$ 121.500.000	950,00	\$ 127.895	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMETICA						\$ 137.013,72						
DESVIACION ESTÁNDAR						\$ 8.164,86	LÍMITE SUPERIOR	\$ 145.178,58				
COEFICIENTE DE VARIACION						5,96%	LÍMITE INFERIOR	\$ 128.848,85				
VALOR ADOPTADO / m ²						\$128.849						

Pág. 19 de 36

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A

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

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

UNIDAD FISIOLGRFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro Cuadrado	m2	\$ 32.778

Unidad fisiológica 2

Pág. 20 de 36

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR TERRENO/M2
1	Puente los Laureles, CAI DE POLICIA	Lote	\$ 139.500,00
2	Cerca al Hospital	Lote	\$ 143.646,41
3	Vía al Frigorífico	Lote	\$ 127.894,74
PROMEDIO			\$ 137.013,72
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 8.164,86
COEF DE VARIACIÓN			5,96
LÍMITE SUPERIOR			\$ 145.178,58
LÍMITE INFERIOR			\$ 128.848,85

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A

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

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

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

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

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

Pág. 21 de 36

Unidad Fisiográfica 2

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

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

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



11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según fórmula de depreciación basada en Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A

tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 192. Conforme a la información obtenida de la ficha predial, la franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexas.

C1: construcción de 1 piso, en mampostería estructural en bloque estrado con pañete y pintura, pisos en concreto con un espesor de 0,20 m. cuenta con enchape en baldosas cerámica ornamental en alcobas y corredores; cubierta en teja de fibrocemento sostenida sobre listones en madera pintada, cuenta con 7 puertas y 4 ventanas metálicas; cocina con piso en placa de concreto afinado alisado, mesón en concreto con 4 divisiones en bloque, enchapados en baldosa de cerámica común, con salpicadero de h=0,70m y cenefa decorativa en baldosa de cerámica común, con poyo en concreto h=0,05 m y lavaplatos en acero inoxidable.

ÍTEM	Página Construdata 192	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	147	m2	67.20	\$ 2.633.00	\$ 176,937.60
Excavación manual general	147	m3	6.72	\$ 14,083.00	\$ 94,637.76
Relleno de excavación	147	m3	3.36	\$ 12,071.00	\$ 40,558.56
Placa en concreto 1500 PSI 20 CM con malla electrosoldada	-	m2	67.20	\$ 155,115.00	\$ 10,423,728.00
Muro ladrillo estructural P.V. Pared Doble	177	m2	85.00	\$ 85,558.00	\$ 7,272,260.00
Muro Divisorio bloque estrado No. 5	176	m2	98.90	\$ 39,620.00	\$ 3,918,418.00
Estuco y vinilo 3 manos	179	m2	197.80	\$ 21,965.00	\$ 4,344,677.00
Alisado de piso 4Cm	182	m2	67.20	\$ 13,572.00	\$ 912,038.40
Piso cerámica 33.8X33.8 CM	180	m2	53.76	\$ 45,472.00	\$ 2,444,574.72
Piso cerámica 20x20 Cm	180	m2	12.00	\$ 40,546.00	\$ 486,552.00
Teja fibrocemento No. 4	166	m2	67.20	\$ 34,077.00	\$ 2,289,974.40
Estructura de madera para teja de fibrocemento	166	m	56.00	\$ 35,011.00	\$ 1,960,616.00
Puerta metálica cold rolled cal.16	161	m2	10.08	\$ 198,918.00	\$ 2,005,093.44
Ventana corrediza al.06x0.4 Vidrio 3MM	161	un	4.00	\$ 85,664.00	\$ 382,656.00
Mesón en concreto	178	m3	1.40	\$ 111,481.00	\$ 156,045.40
Lavaplatos con grifería	213	un	1.00	\$ 231,778.00	\$ 231,778.00
Salidas Electricas Luminarias	197	un	5.00	\$ 174,395.00	\$ 871,975.00
Salidas Interruptor	198	un	5.00	\$ 98,163.00	\$ 490,815.00
Salidas Electricas Toma Muro	199	un	5.00	\$ 141,789.00	\$ 708,945.00
Tablero 12 Circuitos	200	un	1.00	\$ 226,683.00	\$ 226,683.00
Imprevistos	%		10.00		\$ 3,943,896.33
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					\$ 43,382,859.61
TOTAL CANTIDAD					67.2
VALOR METRO CUADRADO					\$ 645,578

* Fuente: Elaboración propia

Placa concreto 1500 PSI 20cm Malla Electrosoldada

ÍTEM	PÁGINA CONSTRUADATA 192	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO POR UNIDAD	SUBTOTAL
Acero corr. Fig. 1/4" - 1" 60,000 PSI	65	2.35	kg	\$ 2,618.00	\$ 6,152.30
Alambre negro en rollo (30Kg)	65	0.5	kg	\$ 3,032.00	\$ 1,516.00
Concreto Cte. Grava común 2000 PSI	82	0.22	m3	\$ 364,689.00	\$ 80,227.18
Desenfofrante emulsionado desmoldatoc (16 Kg)	66	0.03	un	\$ 283,315.00	\$ 8,499.45
Distanciador CP-30 C.M. Pinza 1/4"	-	4	un	\$ 335.00	\$ 1,340.00
Herramienta menor	-	10	%	\$ 1,410.13	\$ 14,101.35
Hora cuadrilla AA Prestaciones	41	1	hc	\$ 18,290.00	\$ 18,290.00
Malla electrosoldada XX-159 6 X 2.35m	65	0.08	un	\$ 129,182.00	\$ 10,334.56
Membrana curadora curaseal 20Kg Transparente	125	0.1	kg	\$ 5,254.00	\$ 525.40
Puntilla con cabeza 2"	124	0.2	lb	\$ 2,900.00	\$ 580.00
Repisa 8 x 4cm x 2.9 m - Ordinario	107	0.2	un	\$ 11,459.00	\$ 2,291.80
Tabla chapa 30x1.8-2 Cm x 2.9 m - Ordinario	107	0.4	un	\$ 22,908.00	\$ 9,162.40
Vibrador concreto gasolina 3-4 m 25-40 mm	110	0.08	d	\$ 26,180.00	\$ 2,094.40
TOTAL					\$ 155,114.84
CANTIDAD					1
PRECIO POR UNIDAD					\$ 155,115

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A

C2: baño y zona de lavado de 1 piso con estructura en concreto, pisos en concreto con enchape en Baldosa cerámica ornamental mampostería en bloque esfrizado, pañetado y pintado, cubierta en placa de concreto pintada. Baño con muros enchapados en baldosa de cerámica ornamental, altura de enchape en muros de h=2,00 m más una cenefa decorativa, mobiliario completo de ducha, sanitario y lavamanos; zona de ropas con lavadero en concreto.					
ÍTEM	Página Construdata 192	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	147	m2	11,76	\$ 2,633.00	\$ 30,964.08
Excavación manual general	147	m3	1.80	\$ 14,083.00	\$ 25,349.40
Relleno de excavación	147	m3	0.90	\$ 12,071.00	\$ 10,863.90
Placa en concreto 3000 PSI 10 CM con malla electrosoldada	170	m2	11,76	\$ 110,154.00	\$ 1,295,411.04
Placa en concreto 3000 PSI 10 CM con malla elect. Entrepiso	171	m2	11,76	\$ 94,542.00	\$ 1,111,813.92
Muro ladrillo estructural P.V. Pared voble	177	m2	32.20	\$ 85,556.00	\$ 2,754,903.20
Piso cerámica 20x20 Cm	180	m2	14.20	\$ 5,616.00	\$ 79,747.20
Alistado de piso 4Cm	182	m2	11,76	\$ 13,572.00	\$ 159,606.72
Inodoro tipo I	213	un	1.00	\$ 312,607.00	\$ 312,607.00
Lavamanos con grifería tipo I	213	un	1.00	\$ 222,843.00	\$ 222,843.00
Ducha con grifería tipo I	213	un	1.00	\$ 94,731.00	\$ 94,731.00
Salida sanitaria ducha 2"	213	un	1.00	\$ 50,563.00	\$ 50,563.00
Salida sanitaria lavamanos 2"	213	un	1.00	\$ 51,073.00	\$ 51,073.00
Salida sanitaria inodoro 4"	213	un	1.00	\$ 74,794.00	\$ 74,794.00
Salidas Electricas Luminarias	197	un	2.00	\$ 174,395.00	\$ 348,790.00
Salidas Interruptor	198	un	2.00	\$ 98,163.00	\$ 196,326.00
Salidas Electricas Toma Muro	199	un	1.00	\$ 141,789.00	\$ 141,789.00
Imprevistos	%		10.00		\$ 686,217.55
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					\$ 7,658,393.01
TOTAL CANTIDAD					11.76
VALOR METRO CUADRADO					\$ 651,224

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

Pág. 23 de 36

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	20	70	28.57%	2	20.43%	\$ 645,576	\$131,887	\$513,691	\$514,000
C2	20	70	28.57%	2	20.43%	\$ 651,224	\$133,040	\$518,184	\$518,000

12. CÁLCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN.

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según formula de depreciación basada en Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 192. Conforme a la información obtenida de la ficha predial, la franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexas.





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A

CA1: Corredor cubierto: con 8 postes en madera, piso en concreto con un espesor de 0,20 m enchapado en baldosa de cerámica, cubierta en teja de fibrocemento sostenida sobre listones en madera pintada, el corredor tiene una balaustrada en madera de h=0,70m, sobre un muro en concreto con pañete y pintura de h=0,30m, presenta dos escalones en concreto con longitud de 0,76 m; huella=0,30 m y contrahuella=0,20m.					
ÍTEM	Página Construdata 192	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	147	m2	7.82	\$ 2,633.00	\$ 20,590.06
Placa en concreto 1500 PSI 20 CM con malla electrosoldada	-	m2	27.00	\$ 155,115.00	\$ 4,188,105.00
Piso cerámica 33.8X33.8 CM	180	m2	27.00	\$ 45,472.00	\$ 1,227,744.00
Limatón inmunizado Ø 10-12 cm (3m) Eucalipto	108	un	8.00	\$ 86,457.00	\$ 691,656.00
Estructura de madera para teja de fibrocemento	166	m	15.00	\$ 35,011.00	\$ 525,165.00
Teja fibrocemento No. 4	166	m2	27.00	\$ 34,077.00	\$ 920,079.00
Muro en concreto 3000 PSI 10CM	170	m2	3.30	\$ 137,749.00	\$ 454,571.70
Vinilo sobre pañete 2 manos	179	m2	7.00	\$ 5,947.00	\$ 41,629.00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	41	hc	4.00	\$ 18,290.00	\$ 73,160.00
Imprevistos	-	%	10.00		\$ 814,269.98
VALOR TOTAL					\$ 8,956,969.74
TOTAL CANTIDAD					27
VALOR METRO CUADRADO					\$ 331,740
CA2: Ducha: con mampostería en bloque estriado pintado, l=1,25m, H=1.8m, e=0,12m, piso en baldosa de cerámica y concreto, regadera en tubería de PVC de 1/2 pulgadas.					
ÍTEM	Página Construdata 192	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	147	m2	2.25	\$ 2,633.00	\$ 5,924.25
Placa en concreto 1500 PSI 20 CM con malla electrosoldada	-	m2	2.25	\$ 155,115.00	\$ 349,008.75
Muro Divisorio bloque estriado No. 5	176	m2	6.30	\$ 39,620.00	\$ 249,606.00
Piso cerámica 20x20 CM	180	m2	2.25	\$ 40,546.00	\$ 91,228.50
Salida Sanitaria Ducha 2"	149	un	1.00	\$ 50,563.00	\$ 50,563.00
Imprevistos	-	%	10.00		\$ 74,633.05
VALOR TOTAL					\$ 820,963.55
TOTAL CANTIDAD					2.25
VALOR METRO CUADRADO					\$ 364,873
CA3: Muro: muro de contención en bloque de concreto pobre, con longitud de 7,50 m; altura promedio de 1.32m; espesor de 0,15m, soportado con una columneta en concreto reforzado de sección transversal.					
ÍTEM	Página Construdata 192	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Muro bloque concreto estructural 19 CM	176	m2	9.90	\$ 102,074.00	\$ 1,010,532.60
Columna 20x12 CM	176	m	1.32	\$ 106,961.00	\$ 141,188.52
Imprevistos	-	%	10.00		\$ 115,172.11
VALOR TOTAL					\$ 1,266,893.23
TOTAL CANTIDAD					1
VALOR METRO CUADRADO					\$ 1,266,893
CA4: Acceso: en tierra pisada con forma rectangular, con aproximadamente 21,30 m de largo * 3,41 m de ancho.					
ÍTEM	Página Construdata 192	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	147	m2	49.70	2633.00	\$ 130,860.10
Excavación manual general	147	m3	74.55	14083.00	\$ 1,049,887.65
Relleno Material en sitio	147	m3	2.50	22269.00	\$ 55,672.50
Imprevistos	-	%	10.00		\$ 118,074.78
VALOR TOTAL					\$ 1,354,495.03
TOTAL CANTIDAD					49.7
VALOR METRO CUADRADO					\$ 27,253

Pág. 24 de 36



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI.

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA1	20	70	28.57%	2	20.43%	\$ 331,740.00	\$67,772	\$263,968	\$ 264,000
CA2	10	70	14.29%	2.5	15.59%	\$ 364,873.00	\$56,883	\$307,990	\$ 308,000
CA3	15	70	21.43%	3	28.76%	\$ 1,268,893.00	\$364,299	\$902,594	\$ 903,000
CA4	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 27,253.00	N/A	N/A	\$ 27,000

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	PRECIO
Cacao producción (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	2 un	\$ 76.678
Croto ornamental (DAP= 0,05 m; H= 3,5 m)	1 un	\$ 13.500
Limón mandarino producción (DAP= 0,05 m; H= 3 m)	1 un	\$ 108.096
Mandarino producción (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	1 un	\$ 164.102
Mango producción (DAP= 0,20 m; H= 10 m)	1 un	\$ 120.113
Naranja producción (DAP= 0,20 m; H= 6 m)	3 un	\$ 133.869
Naranja producción (DAP= 0,10 m; H= 6 m)	3 un	\$ 133.869
Palma tronco de Brasil (DAP= 0,05 m; H= 5 m)	1 un	\$ 92.363
Pino (DAP= 0,30 m; H= 20 m)	1 un	\$ 178.129

Pág. 25 de 36

CÁLCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Cacao producción (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	un	2.00	\$ 76,678.00	\$ 153,356.00
Croto ornamental (DAP= 0,05 m; H= 3,5 m)	un	1.00	\$ 13,500.00	\$ 13,500.00
Limón mandarino producción (DAP= 0,05 m; H= 3 m)	un	1.00	\$ 108,096.00	\$ 108,096.00
Mandarino producción (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	un	1.00	\$ 164,102.00	\$ 164,102.00
Mango producción (DAP= 0,20 m; H= 10 m)	un	1.00	\$ 120,113.00	\$ 120,113.00
Naranja producción (DAP= 0,20 m; H= 6 m)	un	3.00	\$ 133,869.00	\$ 401,607.00
Naranja producción (DAP= 0,10 m; H= 6 m)	un	3.00	\$ 133,869.00	\$ 401,607.00
Palma tronco de Brasil (DAP= 0,05 m; H= 5 m)	un	1.00	\$ 92,363.00	\$ 92,363.00
Pino (DAP= 0,30 m; H= 20 m)	un	1.00	\$ 178,129.00	\$ 178,129.00
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 1,632,873.00





PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A

14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta acceso a través de la vía secundaria que comunica con la vía Nacional - Ruta No. 62 en el perímetro urbano del Municipio de Cañasgordas. Esta vía se encuentra destapada, sin pavimentar, calzada en un solo sentido.
- El predio presenta construcciones anexas.
- El predio esta ubicado en zona urbana con uso principal Residencial.
- El predio cuenta con un área 243,33 m² en ronda de río, de conformidad con la ficha predial CAM2-UF1-CCG-051A.
- El predio cuenta con un área total de 667,15 m²; la franja requerida por el proyecto es de 276,36 m².
- El predio presenta una topografía definida como fuertemente quebrado 26-50%.
- El predio objeto de avalúo presenta diferentes nombres de vereda los cuales son: "IMANTAGO" según EOT, "IMANTAGO" según F.M.I. y estudio de títulos, "CAÑASGORDAS" según certificado catastral, para el presente avalúo se toma la vereda según EOT.
- El valor final del avalúo comercial corporativo se aproxima al peso más cercano por práctica valuatoria, dado que es más usual el intercambio de moneda en pesos y no en centavos.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/ 2000, expedidos por ministerio de Hacienda y Crédito Público, y por el ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir, donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

Pág. 26 de 36



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A

15. RESULTADO DE AVALÚO.

PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A

PROPIETARIO: José Anibal Castañeda Bedoya

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO (UF1)	m2	243.33	\$ 32,778.00	\$ 7,975,870.74
TERRENO (UF2)	m2	33.06	\$ 128,849.00	\$ 4,259,747.94
TOTAL TERRENO				\$ 12,235,618.68
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	67.2	\$ 514,000.00	\$ 34,540,800.00
C2	m2	11.78	\$ 518,000.00	\$ 6,091,680.00
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 40,632,480.00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m2	27	\$ 264,000.00	\$ 7,128,000.00
CA2	m2	2.25	\$ 308,000.00	\$ 693,000.00
CA3	un	1	\$ 903,000.00	\$ 903,000.00
CA4	m2	49.7	\$ 27,000.00	\$ 1,341,900.00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 10,065,900.00
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 1,632,873.00
TOTAL MEJORAS				\$ 52,331,253
TOTAL AVALÚO				\$ 64,566,872

TOTAL AVALÚO: SESENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$64.566.872,00)

Pág. 27 de 36

Bogotá, D.C., 9 de Enero de 2020.

Cordialmente,

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

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO



C1: CONSTRUCCIÓN 1-FACHADA



**C1: CONSTRUCCIÓN 1-FACHADA
LATERAL**



**C1: CONSTRUCCIÓN 1-FACHADA
LATERAL**



C1: CONSTRUCCIÓN 1-COCINA



C1: CONSTRUCCIÓN 1-ALCOBA 2



C1: CONSTRUCCIÓN-ALCOBA 2

Pág. 28 de 36



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A

	
C2: CONSTRUCCIÓN 2-FACHADA	C2: CONSTRUCCIÓN 2-LAVADERO
	
C2: CONSTRUCCIÓN 2-BAÑO	CA1: CORREDOR CUBIERTO
	
CA2: ZONA DUCHA	CA2: ZONA DUCHA
	
CA3: MURO DE CONTENCIÓN	CA4: ACCESO

Pág. 29 de 36



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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A



CROTO



PINO



MANDARINO



MANGO



NARANJO

Pág. 30 de 36



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A



Cañasgordas Florece con Amor
Administración 2016-2019



ALCALDÍA DE
CAÑASGORDAS

Secretaría de Planeación

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

CERTIFICA QUE:

Que el acuerdo No 036 del 2013 expedido por el Consejo Municipal de Cañasgordas – Antioquia “por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cañasgordas”; de acuerdo a la cartografía contenida en él y con la finalidad de dar atención a la consulta elevada por el Proyecto “AUTOPISTA AL MAR 2” según el proyecto con ficha predial CAM2-UF1-CCG-051A se tiene que:

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

Pág. 31 de 36

Que el bien inmueble identificado con cedula catastral N° 1381001001006000009000000000, es un predio **URBANO** ubicado en el barrio IMANTAGO, de acuerdo al mapa N.º 13 de la Cartografía del EOT con el Título Mapa de usos del suelo SECTOR URBANO DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS, tiene la siguiente clasificación de usos:

USOS	ZONA URBANA
Usos Principales	El predio está ubicado en la zona urbana y tradicionalmente ha tenido una destinación residencial. Según lo planteado en el EOT vigente define el uso del suelo de tipo residencial.
Usos Complementarios	Aptitud forestal
Usos Restringidos	Aprovechamientos forestales domésticos, extracción de especies forestales no vedadas por la legislación.
Usos Prohibidos	Minería

OBSERVACION: El uso principal y complementario permite en los predios paralelos a las vías principales el desarrollo de otras actividades (comerciales o turísticas) siempre y



Calle 25 N° 29 A-03 - Palacio Municipal PBX: 8564034- 8564101 Fax: 8564081
Codigo postal: 057060 - email: planeacion@canasgordas-antioquia.gov.co



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A



Cañasgordas Florece con Amor
Administración 2016-2019



ALCALDÍA DE
CANASGORDAS

Secretaría de Planeación

Definición:

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

OBSERVACIONES:

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

Pág. 32 de 36

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

Dado en Cañasgordas, a los 02 días del mes de abril de 2019.

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

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



Calle 25 N° 29 A - 03 - Palacio Municipal PBX: 8564634 - 8564101 Fax: 8564081
E-mail: planeacion@canasgordas.gov.co

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A

16.3. CERTIFICADO DE ESTRATIFICACIÓN



Cañasgordas Florece con Amor
Administración 2016-2019



**ALCALDÍA DE
CAÑASGORDAS**

Secretaría de Planeación

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

CERTIFICADO DE ESTRATIFICACIÓN:

Que el bien inmueble que se identifica con cedula catastral No. 138 1 001 001 0060 00009 000 00000, es un predio que tiene vivienda y se encuentra ubicado en la Zona Urbana del Municipio de Cañasgordas.

Que la vivienda se encuentra clasificada en el ESTRATO 1 de acuerdo a la estratificación socioeconómica urbana y centros poblados, adoptada mediante el Decreto No. 025 del 04 de Julio 2009.

La presente se expide a solicitud del interesado y con la finalidad de dar atención a la consulta elevada por el Proyecto "AUTOPISTA AL MAR 2" sobre el predio y que según el proyecto se identifica con ficha predial CAM2-UF1-CCG-051A.

Pág. 33 de 36

OBSERVACIONES:

- La presente información sobre el estrato es únicamente de carácter informativo, no otorga permiso alguno para adelantar ningún tipo de obras de urbanismo o construcción en el predio.

Para constancia se firma en Cañasgordas a los 30 días del mes mayo de 2019


JESÚS ARNOLDO OSPINA GARCÉS
Secretario de Planeación y Obras Públicas
Tel: 8564634 - 3136529636
Dirección: Calle 25 N° 29 A - 03
Palacio Municipal piso 2

Calle 25 N° 29 A-03 - Palacio Municipal PBX: 8564634 - 8564101 Fax: 8564081
Codigo postal: 057060 - email: planeacion@canasgordas-antioquia.gov.co





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A

16.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIE	FUERA VIDA	PRECIO DE COMPRA	PLANTAS	COSTO DE ESTABLECIMIENTO	COSTO DE MANTENIMIENTO/	VALOR ADOPTADO
	ÚTIL	/Kg	/Ha	/Ha	AÑO	
CACAO (PRODUCCIÓN)	22	\$ 900	1110	\$ 7,638,237	\$ 3,414,130	\$ 76,678
LIMÓN (PRODUCCIÓN)	57	\$ 909	204	\$ 4,631,745	\$ 5,181,156	\$ 108,096
MANDARINO (PRODUCCIÓN)	70	\$ 1,450	204	\$ 4,631,745	\$ 5,181,156	\$ 164,102
MANGO (PRODUCCIÓN)	45	\$ 1,070	204	\$ 7,380,000	\$ 6,209,000	\$ 120.113
NARANJO (PRODUCCIÓN)	102	\$ 759	204	\$ 4,631,745	\$ 5,181,156	\$ 133,869

Especie	Rango DAP m	DAP adoptado m	Altura comercial m	Factor de forma	Volúmen m³	Volúmen adoptado m³	\$/m³	Valor por planta
Pino	0,21 - 0,40	0.3	8	0.7	0.39584067	0.3958416	450,000	178,129
Palma tronco de Brasil	≤ 0,20	0.7	6	0.5	1.1545353	1.154538	80,000	92,363

Pág. 34 de 36

NOMBRE DE LA ESPECIE	VALOR MINIMO POR PLANTA	VALOR INTERMEDIO POR PLANTA	VALOR MAXIMO POR PLANTA	VALOR ADOPTADO
CROTO	\$ 10,000.00	\$ 13,500.00	\$ 17,000.00	\$ 13,500.00



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A
INDEMNIZACIONES RESOLUCIÓN 898 Y 1044 IGAC, DAÑO EMERGENTE Y
LUCRO CESANTE.

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A.

Tipo de Inmueble: FRANJA DE TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

Dirección: CR 27 A N 49 A-03.

Barrio: IMANTAGO.

Municipio: CAÑASGORDAS.

Departamento: ANTIOQUIA.

Cédula catastral: 138-1-001-001-0060-00009-0000-00000

Títulos de adquisición: Compraventa, conforme a escritura No. 179 del 20 de Mayo de 1969, otorgada en la Notaría Única de Cañasgordas registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No 011-20409.

Matrícula Inmobiliaria: 011-20409 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.

Propietario: José Aníbal Castañeda Bedoya.

II. CÁLCULO ESTIMADO DE GASTOS

Pág. 35 de 36

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

III. CONSIDERACIONES

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-051A

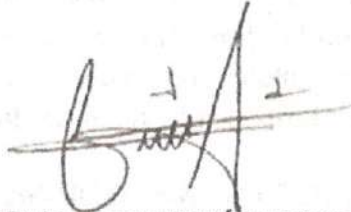
IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y registro (Escritura de compraventa y registro).	\$ -	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje.	\$ -	
3. pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.	\$ -	
4. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas.	\$ -	
5. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ -	
Total Indemnizaciones	\$ -	

Bogotá, D.C., 9 de Enero de 2020.

Cordialmente,


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


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

Pág. 36 de 36



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

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

En Bogotá, D.C. siendo las 8:20 a.m. del día 09 de Enero de 2020, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato de prestación de servicios celebrado entre CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S. y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALUOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

JUAN PABLO CASTRO LOZANO.

JOSE FELIX ZAMORA MORENO

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

No.	Avalúo	Valor Total
1	CAM2-UF1-CCG-051A	\$ 64.566.872

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

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

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



COMITÉ DE AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
Matrícula RNAP F-01-96
RAA AVAL-17035154

JUAN PABLO CASTRO LOZANO

Miembro Comité
RAA AVAL-1020794859

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

Director del proyecto
RAA AVAL-80095537

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133

$$Vf = Pa - Dt$$

$$Dt = Da * Au$$

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

En donde:

Da = depreciación anual

Pa = precio actual

Vu = valor de salvamento

Vu = vida útil técnica

Dt = depreciación total

Au = años de uso

Vf = valor final

18. Interpolación de índices de precios

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

• Se obtienen los valores del índice al último día del mes anterior y del mes correspondiente

• Se resta el valor del mes anterior al del mes correspondiente

• Al resultado se le divide por 30, y este valor se multiplica por el número de días al que corresponde la fecha a la cual se desea interpolar.

11. Fórmulas para ajuste por condición de forma

a = frente del predio que se evalúa (m)

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

f = fondo equivalente = s / a

ar = frente del lote tipo de la zona

Mi = fondo mínimo de la zona

Ma = fondo máximo de la zona

Vum = Valor unitario medio (SMZ)

Fp = influencia del fondo

t = influencia del frente

Vup = Valor unitario para el predio avaluado (SMZ)

Vum = Vum X Fp X t

CALCULO DE Fp = influencia del fondo:

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

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

$$\text{Cuando } Mi < f < Ma \Rightarrow Fp = 1$$

CALCULO DE t = influencia del frente:

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

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

$$\text{Cuando } a > 2ar \Rightarrow t = 1.19$$

Influencia de forma:



Artículo 38.- La presente Resolución nige 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 expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Capítulo V. Publicaciones, Citaciones, Comunicaciones y Notificaciones.

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

Las entidades de la administración central y descentralizada de los entes territoriales que no cuenten con un órgano oficial de publicidad podrán divulgar casos actos mediante la fijación de avisos, la distribución de volantes, la inserción en otros medios, la publicación en la página electrónica o por bando, en tanto estos medios garanticen amplia divulgación.

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

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

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

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

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

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

El cumplimiento de cualquiera de estos requisitos invalidará la notificación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 70. Notificación de los actos de inscripción o registro. Los actos de inscripción realizados por las entidades encargadas de llevar los registros públicos se entenderán notificados el día en que se efectúe la correspondiente anotación. Si el acto de inscripción hubiere sido solicitado por entidad o persona distinta de quien aparece como titular del derecho, la inscripción deberá comunicarse a dicho titular por cualquier medio idóneo, dentro de los cinco (5) días siguientes a la correspondiente anotación.

Artículo 71. Autorización para recibir la notificación. Cualquier persona que deba notificarse de un acto administrativo podrá autorizar a otra para que se notifique en su nombre, mediante escrito "que requiera presentación personal". El autorizado solo estará facultado para recibir la notificación y, por tanto, cualquier manifestación que haga en relación con el acto administrativo se tendrá, de plano derecho, por no realizada.

La anterior sin perjuicio del derecho de postulación.

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

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

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

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

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

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

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

3. A la demanda se acompañará copia de la resolución vigente que dicte la expropiación, un avalúo de los bienes objeto de ella, y si se trata de bienes sujetos a registro, un certificado acerca de la propiedad y los derechos reales constituidos sobre ellos, por un periodo 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 consigné a órdenes del juzgado el valor establecido en el avalúo aportado. Si en la diligencia el demandado demuestra que el bien objeto de la expropiación está destinado exclusivamente a su vivienda, y no se presenta oposición, el juez ordenará entregarle previamente el dinero consignado, siempre que no exista gravamen hipotecario, embargo, ni demandas registradas.

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

Transcurridos dos (2) días sin que el auto admissio de la demanda se hubiere podido notificar a los demandados, el juez los emplazará en los términos establecidos en este código, copia delemplazamiento se fijará en la puerta de acceso al inmueble objeto de la expropiación o del bien en que se encuentran los inmuebles.

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

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

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

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

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

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

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

12. Registrados la sentencia y el acto, 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 pueden los acreedores ejercer sus respectivos derechos en proceso hipotecario. En este caso las obligaciones garantizadas se considerarán exigibles aunque no sean de plazo vencido.

¹¹ Aparte entre < > derogado por el literal a), art. 626, Ley 1564 de 2012



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

Si los bienes fueran materia de embargo, secuestro o inscripción, el precio se remitirá a la autoridad que decretó tales medidas; y si estuvieran sujetos a condición resolutoria, el precio se entregará al interesado o título de secuestro, que subsista hasta el día en que la condición resulta falsa, siempre que garantice su devolución en caso de que aquella se cumpla.

13. Cuando se hubiere efectuado entrega anticipada del bien y el superior revoque la sentencia que decretó la expropiación, ordenará que el inferior, al fuere posible, ponga de nuevo al demandado en posesión o tenencia de los bienes, y condenará al demandante a pagar los perjuicios causados, incluido el valor de las obras necesarias para restituir las cosas al estado que tenían en el momento de la entrega. Los perjuicios se liquidarán en la forma indicada en el artículo 253 y se pagarán con la suma correspondiente. Concluido el trámite de la liquidación se entregará al demandante el saldo que quedare en su favor.

La sentencia que deniegue la expropiación es apelable en el efecto suspensivo, la que la decreta, en el devolutivo.

Parágrafo. Para efectos de calcular el valor de la indemnización por lucro cesante, cuando se trate de inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasiona una interrupción temporal o definitiva a la generación de ingresos proveniente del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejen de percibir hasta por un periodo máximo de seis meses³⁹.

Ley 1682 de 22 de noviembre de 2013. Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias. Título IV. Gestión y Adquisición Prediales, Gestión Ambiental, Activos y Redes de Servicios Públicos, de TIC y de la Industria del Petróleo, entre otros y Permisos Mineros y Servidumbres. Capítulo 1. Gestión y Adquisición Predial. Modificada por la Ley 1682 de 2013, por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la contratación pública en Colombia, la ley de infraestructura y se dictan otras disposiciones, publicada en el Diario Oficial No. 50.477 de 15 de enero de 2013.

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

ARTÍCULO 20. Artículo modificado por el artículo 2 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente: La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 84 de 1989, 386 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 94 de 1989, 386 de 1997 y 1564 de 2012. En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.

PARÁGRAFO 16. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a la legislación en las reglas especiales de la Ley 14 de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan de manera expresa.

PARÁGRAFO 20. Debe garantizarse el debido proceso en la adquisición de predios necesarios para el desarrollo o ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte, en consecuencia, las entidades públicas o los particulares que actúen como sus representantes, deberán cumplir a los procedimientos establecidos en la ley, respetando en todos los casos el derecho de contradicción.

ARTÍCULO 21. SANEAMIENTOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA. «Artículo tachado INEXCUTIBLE» La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su situación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, diferentes a la entidad pública adquirente.

El saneamiento automático de que trata el presente artículo será aplicable a los inmuebles adquiridos para proyectos de infraestructura de transporte, incluido antes de la vigencia de la Ley 94 de 1989, de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional en un plazo no mayor de ciento veint (20) días calendario.

PARÁGRAFO 16. El saneamiento automático será invocado por la entidad adquirente en el folio de tradición del dominio y será objeto de registro en el folio de matrícula correspondiente.

PARÁGRAFO 20. La entidad pública que decida emplear el mecanismo de saneamiento automático deberá verificar si el inmueble a adquirir se encuentra inscrito en el Registro de Tierras Desapropiadas y Abandonadas Forzosamente creado por la Ley 1559 de 2011, a cargo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Desapropiadas, si existe en curso proceso judicial de restitución, así como si existen medidas de protección inscritas por la vía individual o colectiva a favor del propietario que no hayan sido levantadas, en virtud de lo previsto al efecto por la Ley 282 de 1997 y el Decreto número 2007 de 2001. En estos casos se entenderá que los propietarios carecen de la capacidad para enajenar voluntariamente.

En los casos en que solo se encuentren solicitudes de restitución o inscripción en el Registro de Tierras Desapropiadas o Abandonadas Forzosamente procederá adelantar la expropiación y se pondrá a disposición del juez de conocimiento de causa procesos el valor de los predios en disputa judicial, para que una vez se termine el proceso de restitución entregue el correspondiente dictado a órdenes del juez de restitución.

La inclusión del predio en los proyectos válidos aprobados por el Gobierno Nacional se entenderá en los términos del artículo 22 de la Ley 1448 de 2011 como una imposibilidad jurídica para la restitución que impondrá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Desapropiadas compensar a las víctimas con un predio de similares condiciones, en el orden y finalmente establecidos en el artículo 58 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 las recursos que se consignen en el dictado judicial efectuado por la entidad propietaria con cargo al proyecto, en virtud del proceso de expropiación.

En caso de que esté en trámite el proceso de restitución, se iniciará el proceso de expropiación, pero se esperarán los resultados del proceso de restitución para determinar a quién se consignará 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 Desapropiadas para que compense las víctimas cuyo bien es jurídicamente imposible de restituir, en los términos previstos en el artículo 58 de la Ley 1448 de 2011 y sus normas reglamentarias.

El saneamiento automático no desvirtuará las medidas de protección inscritas en el Registro Único de Tierras Desapropiadas con fines punitivos o a favor de los poseedores, sin embargo, la prueba se considerará constituida para los respectivos efectos en eventuales procesos de restitución que se soliciten en el futuro sobre el bien.

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

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

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

PARÁGRAFO 30. En todo caso ningún saneamiento automático implicará el levantamiento de servidumbres 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, Tecnológicas de la Información y las Comunicaciones y de la industria del Petróleo.

ARTÍCULO 22. LIMITACIONES, AFECTACIONES, GRAVAMENES AL DOMINIO, MEDIDAS CAUTELARES, IMPUESTOS, SERVICIOS PÚBLICOS Y CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. «Artículo modificado por el artículo 2 de la Ley 1682 de 2013. El nuevo texto es el siguiente: En el proceso de adquisición de predios necesarios para proyectos de infraestructura de transporte, en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula o al respectivo poseedor regular inscrito y creado el registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del proyecto, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeude por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de que durante procesos judiciales 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 ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

La entidad estatal adquirente expedirá un oficio con destino al Registrador de Instrumentos Públicos respectivo o a la autoridad competente, en el que se solicite levantar la limitación, la afectación, gravamen o medida cautelar, enmendando el pago y paz y salvo correspondiente, cuando a ello haya lugar. El Registrador deberá dar trámite a la solicitud en un término máximo 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 1529 de 2012, se podrán cancelar con la entidad que realice la entidad estatal al Registrador de Instrumentos Públicos.

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

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

ARTÍCULO 23. AVALUADORES Y METODOLOGÍA DE AVALÚO. El avalúo comercial para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte será realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Leyes de Propiedad Rural. El avalúo comercial, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por efecto del patrimonio de las particulas.

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

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

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

PARÁGRAFO 20. «Parágrafo adicionado por el artículo 18 de la Ley 1682 de 2013. El nuevo texto es el siguiente: En las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que adopte el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), en cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, no procederá indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejora, derechos, prerrogativas, autorizaciones que hayan sido levantadas, hechos o concedidos en las leyes o zonas reservadas en los límites del artículo 50 de la Ley 1228 de 2008.

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

Se entenderá por revisión la solicitud por la cual la entidad solicitante o quien haga sus veces, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien realizó el avalúo comercial, para que reconsidere la valoración y/o precio presentados, a fin de corregirlos, reformarlos o confirmarlos. Corresponde a quien realizó el avalúo comercial pronunciarse sobre la revisión solicitada dentro de los diez (10) días siguientes a su presentación. Una vez decidida la revisión y si hay lugar a tramitar la impugnación, quien haya decidido la revisión enviará el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) dentro de los tres (3) días siguientes a la de la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión. La impugnación es el procedimiento que se adelanta por la entidad solicitante, o quien haga sus veces, ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), para que este examine el avalúo comercial, a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo.

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

PARÁGRAFO 16. En cuanto no sea incompatible con lo previsto en esta ley, se aplicarán para la revisión e impugnación lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo o demás normas que lo modifiquen, derroguen o sustituyan.

PARÁGRAFO 20. «Parágrafo modificado por el artículo 2 de la Ley 1682 de 2013. El nuevo texto es el siguiente: El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación de este. Una vez notificada la oferta, el avalúo quedará en firme para efectos de la enajenación voluntaria.

PARÁGRAFO 30. La entidad solicitante, o quien haga sus veces, asumirá los costos que demande la atención de las impugnaciones a lo que se refiere el presente artículo, de conformidad con las tarifas fijadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

PARÁGRAFO 40. El error injustificado en la resolución de la revisión o impugnación de los avalúos, es causal de mala conducta sancionable disciplinariamente, sin perjuicio de las demás responsabilidades en que puede incurrir el evaluador o el servidor público del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), según el caso.

ARTÍCULO 25. NOTIFICACIÓN DE LA OFERTA. «Artículo modificado por el artículo 2 de la Ley 1682 de 2013. El nuevo texto es el siguiente: La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes.

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

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Aclaración de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
3. Identificación precisa del inmueble.
4. Valor como precio de adquisición acordado con lo previsto en el artículo 32 de la presente ley.
5. Información completa sobre los posibles procesos que se puedan presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.

Se deberán explicar los plazos, 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 incluida la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a notificación de la escritura en la oferta de registro de instrumentos públicos del folio correspondiente.

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

- a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.
- b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logra acuerdo.
- c) No suscriben la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

Son obligaciones iniciar el proceso de expropiación al transcurrido treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no sea ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaración de utilidad pública o de interés social, a cuenta 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 siguientes eventos:

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

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

Surtida la etapa de agotamiento de vía administrativa, la Entidad adquirente deberá acudir al procedimiento de expropiación judicial contemplado en el artículo 328 del Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya, para lo cual aplicará el saneamiento automático y el valor que ampare la expropiación se dejará a cargo del juzgado de conocimiento.

PARÁGRAFO 20. Se dispone un plazo de noventa (90) días siguientes a la suscripción de contratos de compraventa de los bienes objeto de la oferta de compra, para realizar el pago correspondiente, vencido el plazo y no habiéndose realizado el mismo, los titulares de derechos reales podrán acudir al proceso ejecutivo y se causarán intereses de mora.

ARTÍCULO 26. ACTUALIZACIÓN DE CANTIDAD Y UNIFORMES. En caso que en el proceso de adquisición o expropiación de inmuebles necesarios para la realización de proyectos de infraestructura de transporte, se requiera la actualización de costos y/o índices, la entidad

³⁹ Apante entre <> declarado inexecutable por la Corte Constitucional mediante sentencia C-750-13

X = dato de la encuesta

N = número de datos de la encuesta

Cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee N-1 como denominador.

3. Coeficiente de variación (V):

Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V = \frac{S}{X} \cdot 100$$

En donde:

V = coeficiente de variación

S = desviación estándar

X = media aritmética

4. Coeficiente de asimetría (A):

Expresado en la siguiente formulación:

$$A = \frac{M_3 - 3M_2M_1 + 2M_1^3}{M_3 - 3M_2M_1 + 2M_1^3}$$

En donde:

A = coeficiente de asimetría

X = media aritmética

M₁ = moda, siendo este el valor que más se repite

S = desviación estándar

Se tiene que existe asimetría positiva cuando el resultado tenga signo positivo en cuyo caso se debe entender que el valor asignable es superior al de la media aritmética. Si el signo es negativo o sea que tiene una asimetría negativa y por lo tanto la tendencia de los valores es menor que el encontrado en la media aritmética.

5. Ecuaciones para ajuste:

1. Recta o función lineal: $Y = a + bX$

2. Parábola de segundo grado: $Y = a + bX + cX^2$

3. Función Potencial: $Y = AB^X$

4. Función exponencial: $Y = A \cdot X^B$

6. Valor presente

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

En donde:

VP = valor presente

VF = valor futuro, o valor de la suma de los flujos netos de caja del periodo total

i = interés

n = número de periodos trimestrales, semestrales o anuales

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

$VC = (A \cdot (1+i)^n) - A$

En donde:

VC = valor a compensar

A = avalúo

i = interés neto

n = número de periodos

* = multiplicación

8. Capitalización

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

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

En donde:

A = avalúo

R = renta

i = tasa de interés aplicable

9. Depreciación

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

Clase 1: $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$

Clase 1.5: $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X - 0.0262$

Clase 2: $Y = 0.0045 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$

Clase 2.5: $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1088$

Clase 3: $Y = 0.0041 X^2 + 0.4082 X + 16.1041$

Clase 3.5: $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$

Clase 4: $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$

Clase 4.5: $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucido.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o paredes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%.

conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

La tabla tal como se conoce los estados intermedios, pero solo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5.

Además:

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (velustad) por la vida útil, multiplicado por 100.

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

$$A = V_n - (V_n \cdot Y) = V_t$$

En donde:

A = avalúo del bien

V_n = valor nuevo de la construcción

V_t = valor del terreno

Y = valor porcentual a descontar.

* = multiplicación.

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 1)

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

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

0	0,00	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,80	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	53,84	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	12,08	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	7,89	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	37,69	55,78	76,86	100,00
13	7,34	7,37	9,68	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100,00
14	7,99	8,00	10,30	15,42	24,63	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	42,65	59,30	78,71	100,00
24	14,82	14,90	17,03	21,77	30,28	43,14	59,65	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	24,55	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 CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

31	20,30	20,33	22,31	26,75	34,73	46,78	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	22.76	22.80	24.73	29.03	36.76	45.42	53.40	59.85	100.00
35	23.52	23.64	25.55	29.80	37.45	45.88	53.80	61.08	100.00
36	24.46	24.59	26.38	30.59	38.15	46.55	54.20	61.27	100.00
37	25.34	25.34	27.23	31.38	38.86	46.13	54.61	61.48	100.00
38	26.22	26.24	28.08	32.19	39.57	46.71	55.03	61.70	100.00
39	27.10	27.12	28.94	33.00	40.30	47.30	55.45	61.92	100.00
40	28.00	28.02	29.81	33.82	41.03	47.89	55.87	62.14	100.00
41	28.90	28.92	30.70	34.66	41.77	48.48	56.30	62.37	100.00
42	29.82	29.84	31.59	35.50	42.52	49.07	56.73	62.60	100.00
43	30.74	30.76	32.49	36.35	43.28	49.66	57.17	62.83	100.00
44	31.66	31.70	33.40	37.21	44.05	50.25	57.61	63.06	100.00
45	32.59	32.64	34.32	38.06	44.82	50.84	58.06	63.29	100.00
46	33.58	33.60	35.25	38.92	45.60	51.63	58.51	63.53	100.00
47	34.54	34.56	36.19	39.84	46.39	52.43	58.97	63.77	100.00
48	35.52	35.54	37.14	40.74	47.19	53.25	59.43	64.01	100.00
49	36.50	36.52	38.10	41.64	48.00	54.09	59.90	64.25	100.00
50	37.50	37.52	39.07	42.56	48.81	54.95	60.37	64.50	100.00
51	38.50	38.52	40.05	43.48	49.63	55.82	60.85	64.75	100.00
52	39.52	39.53	41.04	44.41	50.46	56.69	61.33	65.00	100.00
53	40.54	40.56	42.04	45.35	51.30	57.56	61.82	65.25	100.00
54	41.58	41.59	43.06	46.30	52.15	58.43	62.31	65.51	100.00
55	42.62	42.64	44.07	47.25	53.01	59.30	62.80	65.77	100.00
56	43.68	43.69	45.10	48.24	53.87	60.19	63.30	66.03	100.00
57	44.74	44.75	46.14	49.22	54.74	61.09	63.81	66.29	100.00
58	45.82	45.83	47.15	50.20	55.62	61.98	64.32	66.56	100.00
59	46.90	46.92	48.25	51.20	56.51	62.88	64.83	66.83	100.00
60	48.00	48.01	49.32	52.20	57.41	63.78	65.35	67.10	100.00

TABLA DE FITO 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	56.32	59.00	61.38	100.00
62	50.22	50.23	51.47	54.25	57.23	60.75	62.86	100.00
63	51.34	51.26	52.57	55.28	58.15	61.50	63.34	100.00
64	52.48	52.49	53.69	56.32	59.08	62.26	64.82	100.00
65	53.62	53.64	54.80	57.38	60.02	63.02	66.30	100.00
66	54.78	54.79	55.93	58.44	60.96	63.79	67.78	100.00
67	55.94	55.95	57.05	59.51	61.92	64.57	69.26	100.00

68	57.12	57.13	58.20	60.59	64.88	71.36	79.83	89.37	100.00
69	58.30	58.31	59.35	61.66	65.05	72.15	80.24	89.60	100.00
70	59.50	59.51	60.52	62.78	65.83	72.95	80.80	89.86	100.00
71	60.70	60.71	61.70	63.68	67.82	73.75	81.37	90.26	100.00
72	61.92	61.93	62.86	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	65.29	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	72.00	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	87.36	93.38	100.00
82	74.62	74.62	75.26	76.67	79.21	83.05	87.97	93.70	100.00
83	75.94	75.95	76.56	77.86	80.30	83.93	88.60	94.03	100.00
84	77.28	77.28	77.85	79.12	81.39	84.82	89.23	94.36	100.00
85	78.62	78.63	79.16	80.36	82.49	85.72	89.87	94.70	100.00
86	79.98	79.99	80.46	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	83.19	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	86.87	88.12	90.31	93.13	96.40	100.00

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

91	86.90	86.90	87.23	87.96	88.27	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	95.68	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	98.62	99.25	100.00
99	98.50	98.50	98.54	98.63	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

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

Artículo 27. Derogado ley 388/97 Art. 138

Artículo 28. Cuando por parte del propietario exista ánimo claro de negociación por el precio ofrecido, y por circunstancias ajenas a la voluntad del mismo, debidamente comprobadas, no fuere posible llevar a término la enajenación voluntaria directa o se tratara de inmuebles que se encuentren fuera del comercio, se ordenará la expropiación del inmueble y el juez competente podrá ordenar el pago de la indemnización en la misma cuantía y términos en que se hubiere llevado a cabo el pago de la compraventa si hubiese sido posible la negociación voluntaria. Igualmente procederá al beneficio tributario de que trata el inciso 4o. del artículo 15.

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

- Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea menor o igual a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado un cuarenta por ciento (40%). El saldo se pagará en seis (6) cuotas anuales iguales y sucesivas, el primero de las cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.
- Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales pero menor o igual a quinientos (500) se pagará de contado un treinta por ciento (30%). El saldo se pagará en siete (7) cuotas anuales iguales y sucesivas, el primero de las cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.
- Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor a quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado un veinte por ciento (20%). El saldo se pagará en ocho (8) cuotas anuales iguales y sucesivas, el primero de las cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

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

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

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

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

Artículo 31. Derogado ley 388/97 Art. 138

Artículo 32. El acto administrativo de la demanda, y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, salvo la sentencia y el auto que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, serán susceptibles únicamente de recurso de reposición. El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniera a la venta del inmueble por el precio base de la negociación, actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda, de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística, y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.¹³

En lo no previsto por la presente ley, el proceso de expropiación se adelantará de conformidad con las normas del Código de Procedimiento Civil, en especial por los artículos 451 y siguientes.¹⁴

Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 135 de 1991 y normas que la adicionen o reformen continuarán reglándose por las disposiciones especiales sobre el particular.¹⁵

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

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

Las obligaciones anteriores no se aplicarán a los bienes adquiridos en desarrollo de los literales c), d), e) y f) del artículo 10 y los del artículo 56 de la presente ley.

Los municipios, las áreas metropolitanas y la Intendencia de San Andrés y Providencia enajenarán sus inmuebles mediante el procedimiento previsto en sus propios Códigos Regios o normas equivalentes. A falta de tales normas se aplicarán las disposiciones de la presente ley. Todas las demás entidades públicas enajenarán dichos bienes mediante el procedimiento de la lotación pública, salvo cuando se trate de la venta a los propietarios anteriores o cuando el precio base de la negociación sea inferior a trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales.

Artículo 34. En el evento de la venta, los propietarios anteriores tendrán un derecho preferencial intransferible a adquirir los inmuebles, por el avalúo administrativo especial que fija el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el procedimiento señalado en la presente ley y en los mismos plazos en que pagó la entidad adquirente. El avalúo administrativo especial no incluirá las valorizaciones que en su momento no fueron tenidas en cuenta, en los términos del artículo 18. La entidad pública notificará al propietario anterior o a sus causahabientes de su intención de vender y éstos dispondrán de un plazo de dos (2) meses para aceptar o rechazar la oferta. Si estos no hubieran interés en adquirirlos o guardaren silencio sobre la oferta durante el término previsto, o la rechazaren, dichos bienes serán vendidos. Será absolutamente nula la venta que se efectúe con pretermisión de lo dispuesto en el presente inciso. La obligación de las entidades públicas de vender preferencialmente a los propietarios anteriores o a sus causahabientes será exigible judicialmente por la vía ejecutiva. Esta acción caducará dos (2) meses después del vencimiento del término de cinco (5) años previsto en el artículo anterior. Caducada la acción, cualquier persona interesada podrá exigir que dichos inmuebles se enajenen mediante lotación pública. Cuando un municipio o área metropolitana no hayan previsto la lotación pública para la venta de inmuebles, cualquier persona podrá demandar su venta en pública subasta, por la vía ejecutiva.

Para el efecto previsto en el presente artículo, atenderá a los propietarios anteriores a quienes hubieren transfiriendo el dominio de sus inmuebles a la entidad pública.

Artículo 35. Derogado ley 388/97 Art. 138

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

1. Cuando se trate de una enajenación a otra entidad pública. Esta excepción procederá una sola vez respecto al mismo inmueble.
2. Cuando se trate de una enajenación a una entidad sin ánimo de lucro, siempre y cuando medie la autorización del Gobernador, Intendencia o Alcaldes Mayor de Bogotá, en cuyo subjuicio se encuentre el inmueble. Estas enajenaciones estarán sometidas a condición resolutoria del derecho de dominio en el evento de que se le a los inmuebles un uso o destinación distinto al autorizado.
3. Cuando se trate de inmuebles de las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta que hubieren sido adquiridos por la vía de remate, adquisición o donación en el pago.
4. En la venta a las áreas públicas, siempre y cuando paguen el valor de los impuestos prediales, complementarios y de valorización del respectivo predio causados desde el momento de la anterior enajenación.
5. En las ventas individuales tales como aquellas que se efectúan dentro de un programa comercial de construcción de viviendas, oficinas o locales que formen parte del conjunto habitacional, y en el de los proyectos de renovación urbana.
6. Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario o inscribirse en el respectivo libro de matrícula inmobiliaria, so pena de nulidad. La afectación quedará sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación o en cuyo favor fue impuesta, durante su vigencia. El Registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

En el caso de las vías públicas, las afectaciones podrán tener una duración máxima de nueve (9) años. La entidad que imponga la afectación o en cuyo favor fue impuesta celebrará un contrato con el propietario afectado en el cual se pactará el valor y la forma de pago de la compensación de dicho al mismo por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación. La estimación de los perjuicios será efectuada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, en los términos previstos en la presente ley.

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

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

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

Ley 388 de 18 de julio de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.

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

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

Para la efectúa de desahucio por expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinados a los siguientes fines:

- a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructuras sociales en los sectores de la salud, educación, recreación, centros de abasto y seguridad ciudadana;
- b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o legales de terrenos a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inmuebles y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;
- c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;
- d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos comunitarios;
- e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;
- f) Ejecución de proyectos de erradicación, tenencia y explotación de los recursos naturales;
- g) Funcionamiento de las zonas administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinadas en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollan;
- h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisaje, ambiental, histórico y arquitectónico;
- i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;
- j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;
- k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con la dispuesto en la presente ley;
- l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de fincas, integración inmobiliaria, expropiación o los demás previstos en esta ley;

En el desarrollo de las anteriores, se tendrán en cuenta los siguientes principios:

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

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

Artículo 60. Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial. El artículo 12 de la Ley 9ª de 1989, quedará así: Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

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

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

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

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumple sus funciones, o por peritos privados inscritos en las listas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto Ley 2160 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre análisis expedía el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

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

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

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

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

No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso. Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

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

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

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

1. La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.
2. Contra la resolución que ordena la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado.
3. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble cuya expropiación se demande, siempre y cuando se acredite haber consignado a órdenes del respectivo juzgado una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo practicado para los efectos de la enajenación voluntaria.
4. Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago de la indemnización podrán provenir de su participación.
5. Contra el auto admisorio de la demanda y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.
6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto.
7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniera a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.
8. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán reglándose por las disposiciones especiales sobre el particular.

¹³ Sustituido ley 388/97 Art.138

¹⁴ Sustituido ley 388/97 Art.138

¹⁵ Sustituido ley 388/97 Art.138



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

Contenido	
Ley 9ª de 11 de enero de 1989 Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. Capítulo III. De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación.	1
Ley 368 de 18 de julio de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.	2
Decreto 1420 de 24 de julio de 1999. Por el cual se reglamentan parcialmente el Artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el Artículo 27 de la Ley 2150 de 1995, los Artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 92, 94 y 97 de la Ley 368 de 1997 y, el Artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1969, que hacen referencia al tema de avalúos.	3
Resolución IGAC 820 de 23 de Septiembre de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 368 de 1997.	4
Ley 1437 de 18 de enero de 2011 Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Capítulo V. Publicaciones, Citaciones, Comunicaciones y Notificaciones.	9
Ley 1564 de 12 de julio de 2012 Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones. Título III. Procesos Declarativos Especiales. Capítulo 1. Expropiación.	9
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 Predial. Gestión Ambiental, Activos y Redes de Servicios Públicos, de TIC y de la Industria del Petróleo, entre otros y Fomento Minero y Servilumbrero. Capítulo 1. Gestión y Adquisición Predial.	10
Decreto 737 de 10 de abril de 2014 Por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública a interés social de que trata el artículo 21 de la Ley 1582 del 22 de noviembre de 2013.	11

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

Artículo 96. El presente Capítulo tiene como objetivo establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles en desarrollo de los proyectos enunciados en el siguiente artículo de la presente ley.

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

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

- Ejecución de Planes de Desarrollo y planes de desarrollo simplificados;
- Ejecución de planes de vivienda de interés social;
- Preservación del patrimonio cultural, incluido el histórico y el arqueológico en zonas urbanas y rurales;
- Constitución de zonas de reserva para el desarrollo y crecimiento futuro de las ciudades;
- Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y de los recursos hídricos;
- Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los campos de la salud, educación, turismo, recreación, deporte, ornato y seguridad;
- Ejecución de proyectos de ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento y regulación de servicios públicos;
- Sistemas de transporte masivo de pasajeros, incluidas las estaciones terminales e intermedias del sistema;
- Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades a las cuales se refiere el artículo 11 de la presente ley, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta;
- Ejecución de obras públicas;
- Provisión de espacios públicos urbanos;
- Programas de almacenamiento, procesamiento y distribución de bienes de consumo básico;
- Legalización de sitios en urbanizaciones de hecho o ilegales;
- Reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inmuebles;
- Ejecución de proyectos de urbanización o de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de desarrollo y planes de desarrollo simplificados;
- Ejecución de proyectos de integración o readaptación de zonas.

Parágrafo. Para los efectos de la presente ley, enténdase por zona suburbana la franja de transición determinada por el conojo, el conojo interurbano o la jurisdicción municipal, que rodea las ciudades y que se extiende por las vías de acceso, donde coexisten los modos de vida rural y urbano como una prolongación de la vida urbana en el campo, definida por criterios de densidad y actividad económica de la población.

Artículo 11. La Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar, la expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la presente ley. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta, así como las entidades, las áreas metropolitanas, los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultados por sus propias estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de la presente ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos, para el cumplimiento de dichas actividades.

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

Artículo 12. En aquellos lugares donde exista un Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado, toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en dichos planes. La oficina de planeación o la que cumple sus funciones, certificará como requisito previo que el uso para el cual se destinará el inmueble objeto de la adquisición o la expropiación se encuentra de conformidad con el uso del suelo fijado en el respectivo Plan.

En aquellos lugares, donde no exista un Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado, corresponderá al alcalde o al Intendente de San Andrés y Providencia certificar que la adquisición o expropiación se encuentre de conformidad con las políticas del uso del suelo del municipio, previa concepto de la oficina de planeación departamental o intermunicipal.

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

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

El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Los inmuebles si afectados quedaran fuera de comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho.

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

Disposiciones de la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13, de la presente ley.

Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato. El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición.

Artículo 15. El precio máximo de adquisición será fijado por el Instituto "Agustín Codazzi" o por la entidad que cumple sus funciones, de conformidad con el artículo 18 de la presente ley. La forma de pago, en dinero efectivo, títulos-valores, o bienes muebles e inmuebles, será

convainda entre el proleitario y el representante legal de la entidad adquirente. Las condiciones mínimas de pago del precio serán las previstas en el artículo 20.

Si quisiera 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 ocasión de resolución de contrato, sin perjuicio del otorgo del saldo por la vía judicial.

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

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria.

Artículo 16. Para los efectos de la presente ley, los representantes legales de las personas incapacitadas de celebrar negocios podrán enajenar directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial ni remate en pública subasta, siempre y cuando medie el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, en el caso de los menores y del procurador municipal en el caso de los incapacitados.

En el caso de las sucesiones que se liquiden ante el juez, éste autorizará la venta siempre que medie el consentimiento del abacso testamentario y en su defecto, del conyuge sobreviviente que hubiere optado por gananciales, y a falta de los anteriores, de la mayoría simple de los asignatarios reconocidos dentro del proceso. Si entre los herederos y legatarios reconocidos dentro del proceso hubiere menores e incapacitados, se requerirá el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar para los primeros y del procurador municipal para los segundos. La entidad adquirente consignará el precio de venta en Cuentas de Depósito a Término en el Banco Popular. El precio o reemplazará el bien enajenado para todos los efectos sucesorales.

Artículo 17. Si la venta no se pudiera perfeccionar por la falta de algún comprobante fiscal, el notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente descunte del precio de venta las sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes en cuantías certificadas por el fisco, y se las entregue. El notario las remitirá inmediatamente al fisco correspondiente, el cual las recibirá a título de pago o de simple depósito si hubiere una reclamación pendiente.

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

Artículo 18 y 19. Derogados Ley 388/97 Art. 138.

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

1. Cuando venciere el término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa y no fuera amparado oportunamente, sin que se hubieran celebrado dichos contratos. Si es por causa imputable a la entidad adquirente el propietario no perderá los beneficios de que trata el artículo 15, de la presente ley.

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

3. Cuando el propietario notificado personalmente o por edicto rechazase cualquier intento de negociación o guardase silencio sobre la oferta por un término mayor de quince (15) días hábiles contados desde la notificación personal o de la designación del edicto.

Artículo 21. Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente expedir resolución motivada en la cual se ordene la expropiación, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del agotamiento de la etapa de adquisición directa por enajenación voluntaria directa, o pena de incurrir en causal de mala conducta. Si no fuere expedida dicha resolución, las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno, y su cancelación se realizará en la forma prevista por el inciso 3º del artículo 25 de la presente ley. El representante legal obtendrá las autorizaciones previas previstas en los estatutos o normas que regulan la entidad que represente. Cuando la expropiación sea ordenada por una entidad territorial o un área metropolitana, no se requerirá la expedición de una ordenanza o acuerdo.

Contra la resolución que ordene la expropiación procederá únicamente el recurso de reposición, el cual deberá interponer dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la expedición de la resolución.

Artículo 22. Transcurrido un mes sin que la entidad expropiante hubiere expedido la resolución por la cual se resuelve el recurso de reposición, éste se entenderá negado, y quedará en firme el acto recurrido. Incurrirá en causal de mala conducta el funcionario que no resuelva el recurso oportunamente. Pasado dicho término no se podrá resolver el recurso interpuesto. El término de caducidad de cuatro (4) meses de la fecha de la resolución del recurso de reposición empezará a correr a partir del día en el cual quede en firme el acto recurrido.

Contra la resolución que ordene una expropiación en desarrollo de la presente ley procederán las acciones contencioso-administrativas de nulidad y de restablecimiento del derecho ante el Tribunal Administrativo competente, en única instancia. En estas acciones no procederá la suspensión provisional del acto demandado. El Tribunal Administrativo deberá dictar sentencia definitiva dentro del término máximo de ocho (8) meses, contados desde la fecha de la presentación de la demanda. El proceso contencioso-administrativo terminará a transcurrido el término anterior o a acuerdo.

Si la acción intercedida fuera la de simple nulidad, ésta deberá interponerse dentro del mismo término de caducidad de la acción de restablecimiento del derecho para que proceda la abstención de que trata el artículo siguiente.

Artículo 23. El proceso civil de expropiación terminará si hubiere sentencia del Tribunal Administrativo favorable al demandante en fecha previa a aquella en la cual quede en firme la sentencia del Juez Civil, quien se abstendrá de dictar sentencia con anterioridad al vencimiento del término establecido en el inciso anterior. En este evento, se procederá a la restitución del bien demandado y a la indemnización de perjuicios en los términos del artículo 469 del Código de Procedimiento Civil.

Seá definitiva la transferencia del derecho de propiedad a favor de la entidad expropiante aun si la sentencia del Tribunal Administrativo fuera posterior a aquella en la cual quede en firme la sentencia de juez civil. En este evento el tribunal tendrá en cuenta la indemnización decretada por el juez civil por el efecto de la reparación del daño sufrido por el propietario.

Artículo 24. Si respecto de un mismo inmueble existiere más de un acto administrativo que ordene su expropiación, expedido por autoridades distintas, se suspenderá toda actuación administrativa, de oficio o a petición de parte, hasta que el jefe de la administración por mayor jerarquía entre las entidades expropiantes decida sobre el particular. Cuando los actos administrativos fueren expedidos por entidades del orden nacional pertenecientes al mismo sector administrativo, decidirá el Ministro del ramo respectivo. Si se tratare de entidades del orden nacional pertenecientes a diferentes sectores administrativos, la decisión la tomará el Consejo de Ministros. La solicitud de suspensión podrá interponerse ante las entidades que adelantaron dicha actuación administrativa solo con anterioridad a la admisión de la demanda de expropiación presentada ante el juez competente.

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

Se preferirán las expropiaciones municipales cuando versaren sobre asuntos que fueren de interés exclusivamente municipal.

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

Podrán acumularse en una demanda pretensiones contra todos los propietarios de los distintos inmuebles que se requirieran para la integración inmobiliaria del proyecto o la obra de la entidad estatal.

En el auto admisorio de la demanda, el juez librará oficio al registrador para que se efectúe la inscripción correspondiente en el folio de matrícula inmobiliaria. Transcurrido el término al cual se refiere el inciso anterior sin que se hubieren presentado la demanda, la resolución que ordene la expropiación y las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno de pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes a solicitud de cualquier persona, previa constitución del hecho.

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

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

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

El cumplimiento 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 tenerse perjuicios derivados de dicho incumplimiento de la indemnización que le fija el juez al propietario.

¹ Inc. 2º, 3º y 4º Derogados Ley 388/97 Art. 138

² Sustituido Ley 388/97 Art. 138

³ Inc. 2º y 3º Derogados Ley 388/97 Art. 138

⁴ Modificado Ley 388/97 Art. 138

⁵ Modificado Ley 388/97 Art. 138

⁶ Inc. 5º y 6º Derogados Ley 388/97 Art. 138

¹ Inc. 2º Derogado Ley 388/97 Art. 138

² Modificado Ley 388/97 Art. 138

³ Modificado Ley 388/97 Art. 138

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

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

Capítulo VIII. Expropiación por vía administrativa.

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

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

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

Artículo 65.- Criterios para la declaración de urgencia. De acuerdo con la naturaleza de los motivos de utilidad pública o de interés social de que se trate, las condiciones de urgencia se referirán exclusivamente a:

1. Prevenir la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expide el Gobierno Nacional.
2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.
3. Las consecuencias graves para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.

4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

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

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

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

Parágrafo 2°. El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles a los cuales se refiere el presente Capítulo no constituirá, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por vía de la enajenación voluntaria.

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

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

Artículo 69.- Notificación y recursos. El acto que decide la expropiación se notificará al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiado, de conformidad con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo. Contra la decisión por vía administrativa se podrá interponer el recurso de reposición, el cual deberá interponerse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo a partir de la notificación. El recurso deberá ser decidido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su interposición, y si transcurrido ese lapso no se ha tomado decisión alguna, se entenderá que el recurso ha sido decidido favorablemente.

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

1. El derecho de propiedad u otros derechos reales se trasladarán de las personas titulares de ellos a la entidad que ha dispuesto la expropiación, para lo cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El registrador exigirá que la entidad acredite que el propietario o los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, han retirado el valor de la indemnización y los documentos de deber correspondientes, o que se ha efectuado la consignación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 2 de este artículo.
2. La entidad que ha dispuesto la expropiación pondrá a disposición inmediata del particular expropiado, según sea el caso, el valor total correspondiente o el porcentaje del precio indemnizatorio que se pague de contado y los documentos de deber correspondientes a los cinco cortados sucesivos anuales de saldo. Si el particular no retira dichos valores y los documentos de deber dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria, la entidad deberá consignarlos en la entidad financiera autorizada para el efecto a disposición del particular, y entregar copia de la consignación al Tribunal Administrativo en cuya área de jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente hecho el pago.

3. Efectuado el registro de la decisión, la entidad pública podrá exigir el entrega material del bien inmueble expropiado, sin necesidad de intervención judicial, para lo cual podrá acudir al auxilio de las autoridades de policía si es necesario.

4. En caso de que los valores y documentos de deber no se pongan a disposición del propietario o no se consignen dentro de los términos señalados en el numeral 2 de este artículo, la decisión de expropiación por vía administrativa no producirá efecto alguno y la entidad deberá surtir nuevamente el procedimiento expropiatorio.

5. La entidad que haya adquirido el bien en virtud de la expropiación por vía administrativa, adquiere la obligación de utilizarlo para los fines de utilidad pública o interés social que hayan sido invocados, en un término máximo de tres (3) años contados a partir de la fecha de inscripción de la decisión correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Para este efecto, la persona que tenía la calidad de propietario del bien expropiado podrá solicitar al Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble, la verificación del cumplimiento de dicha obligación, mediante proceso abreviado que se limitará exclusivamente a la práctica de las pruebas que deberán solicitarse exclusivamente en la demanda, durante un término no superior a los tres (3) meses siguientes a la presentación de la demanda.

En caso de que se compruebe el incumplimiento de la obligación por parte de la entidad, la sentencia así lo declarará y ordenará su inscripción en la respectiva Oficina de Registro, a fin de que el demandante recupere la titularidad del bien expropiado. En la misma sentencia se determinará el valor y los efectos del registro de la sentencia que se acredite mediante certificación auténtica que se ha efectuado el reintegro ordenado.

Artículo 71.- Proceso contencioso administrativo. Contra la decisión de expropiación por vía administrativa procede acción especial contencioso-administrativa con el fin de obtener su nulidad y el restablecimiento del derecho lesionado, o para conllevar el precio indemnizatorio reconocido, lo cual deberá interponerse dentro de los cuatro meses contados siguientes a la ejecutoria de la respectiva decisión. El proceso a que da lugar dicha acción se someterá a las siguientes reglas procesales:

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

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

3. No podrá solicitarse la suspensión provisional de la acción que dispuso la expropiación por vía administrativa.

4. Notificada la demanda a la entidad autora de la decisión de expropiación por vía administrativa, y concluido el término de cinco (5) días para la contestación de la misma en la cual igualmente deberán indicarse las pruebas que se solicitan, se ordenará un periodo probatorio que no podrá ser superior a dos (2) meses, concluido el cual y después de ser tratado común a las partes para elegir por tres días, se pronunciará sentencia.

5. Contra la sentencia procedirá 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 apelado podrá presentar sus alegaciones, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre al despacho para pronunciar sentencia.

6. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política, en el proceso no podrán convalidarse los motivos de utilidad pública o de interés social, pero sí lo relativo al precio indemnizatorio.

7. Cuando la sentencia revoque la decisión del Tribunal Administrativo y declare nula y el consiguiente restablecimiento del derecho, dispondrá lo siguiente:

- a. La suspensión en forma inmediata, por parte de la respectiva entidad pública, de todas las acciones y operaciones en curso para utilizar el bien expropiado;
- b. La práctica, antes del cumplimiento de la sentencia, por el Tribunal Administrativo ante el cual se haya surtido la primera instancia, de una diligencia de inspección con intervención de las partes, a fin de determinar mediante auto de liquidación y ejecución la sentencia que pronunciará la respectiva Sala de Decisión contra el cual se procedió al recurso de reposición, si el bien ha sido o no utilizado o si lo ha sido parcialmente y según el caso, el valor de la indemnización debida. En el mismo acto se practicará si valores y documentos de deber cuentan la indemnización determinada y en que proporción, si hay lugar a reintegro de parte de ellos a la administración, o si ésta ha pagado una suma adicional para cubrir el total de la indemnización;

c. La orden de registro de la sentencia de la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, a fin de que la persona recupere en forma total o parcial el estado del bien expropiado, conforme a la determinación que se haya tomado en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia, para el caso en que la administración haya utilizado o no haya utilizado parcialmente el inmueble expropiado. Cuando haya lugar al reintegro de valores o documentos de deber, para efectuar el registro se deberá acreditar certificación auténtica de que se efectuó el reintegro respectivo en los términos indicados en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia.

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

8. Si la sentencia decide, conforme a la demanda, sobre el precio indemnizatorio reconocido por la administración, dispondrá si hay lugar a una elevación del valor correspondiente o a una modificación de la forma de pago. En este caso, las determinaciones que se hagan en el auto de liquidación de la sentencia, tendrán en cuenta el nuevo precio indemnizatorio y la diferente modalidad de pago.

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

Decreto 1420 de 24 de julio de 1998. Por el cual se reglamentan parcialmente el Artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el Artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los Artículos 54, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el Artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1988, que hacen referencia al tema de avalúos.

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

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

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

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

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

Artículo 5°. Para efectos de la aplicación del inciso segundo del numeral 3º del artículo 55 de la Ley 388 de 1997, cuando el avalúo catastral vigente sea resultado de una peritación de estimación, según el artículo 13 de la Ley 14 de 1983 o de un autoavalo en los términos del artículo 14 de la Ley 44 de 1990, deberá tener más de un año de vigencia en el respectivo catastro.

Artículo 6°. Como zona o subzona geoeconómica homogénea se entiende al espacio que tiene características físicas y económicas similares, en cuanto a:

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

Parágrafo 1°. Para efectos de la determinación de la compensación de que trata el Decreto-ley 151 de 1988, para el cálculo del reparto equitativo de cargas y beneficios y para la determinación de las unidades de actuación urbanística, se entenderán como áreas morfológicas homogéneas las zonas que tienen características análogas en cuanto a tipología del terreno, edificación o construcción, usos e índices derivados de su trama urbana orgánica.

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

Artículo 7°. Los municipios o distritos que antes de adoptar el Plan de Ordenamiento Territorial de que trata la Ley 388 de 1997 no tuvieran reglamentado el uso del suelo, el potencial de edificación será el predominante en la zona geoeconómica homogénea o en la zona homogénea física previstas en el artículo 9º del presente decreto, al 24 de julio de 1997.

Capítulo Segundo. De las personas naturales o jurídicas que realizan avalúos y de las lomas de propiedad raíz

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

Artículo 9°. Se entiende por loma de propiedad raíz las asociaciones o consorcios que agupan a profesionales en finca raíz, perito y avalúo de inmuebles.

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

El registro que llevará cada loma de propiedad raíz deberá tener un reglamento que incluirá, entre otros, los mecanismos de admisión de los avaluadores, los derechos y deberes de éstos, el sistema de reparto de las solicitudes de avalúo, el régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y prohibiciones de los avaluadores, las instancias de control y el régimen sancionatorio.

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

⁹ Numeral derogado totalmente por el Acto Legislativo 01 de 1999, según lo expresado por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-059 de 2001.

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

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

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

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

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

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

1. Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.
2. Copia de la cédula catastral, siempre que exista.
3. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
4. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble motivo de avalúo, según el caso.
5. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio o parcelación cuando fuere el caso.

6. Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo. Se entenderá por reglamentación urbanística vigente aquella expedida por autoridad competente y debidamente publicada en la gaceta que para el efecto tenga la administración municipal o distrital.

7. Para el caso del avalúo previsto en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, deberá informarse el lapso de tiempo durante el cual se imposibilita la utilización total o parcial del inmueble como consecuencia de la afectación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 20. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumple sus funciones y la personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por las lomas en sus informes de avalúo, especificarán el método utilizado y el valor comercial al definirlo independizando el valor del avalúo, el de las edificaciones y las mejoras al suelo, y las consideraciones que llevaron a tal estimación.

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

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

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

- A. Puntos de terreno:
 1. Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma.
 2. Clases de suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección.
- B. Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio.
- C. Tipo de construcciones en la zona.
- D. La ubicación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así como la infraestructura vial y servicios de transporte.
- E. En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrícolas del suelo y las aguas.
- F. La estratificación socioeconómica del inmueble.
- G. Para las construcciones:
 1. El área de construcciones existentes autorizadas legalmente.
 2. Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados.
 3. Las obras adicionales o complementarias existentes.
 4. La edad de los materiales.
 5. El estado de conservación física.
 6. La vida útil económica y técnica remanente.
 7. La funcionalidad del inmueble para el cual fue construido.
- H. Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.
- I. Para los cultivos:

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

Artículo 23. En desarrollo de las facultades conferidas por la Ley 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 resolución que deberá expedirse dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la publicación de este decreto, la cual deberá publicarse en el Diario Oficial.

Artículo 24. Para calcular el daño emergente en la determinación del valor del inmueble objeto de expropiación, según el numeral 6 del artículo 62 de la Ley 388 de 1997, se aplicarán los parámetros y criterios señalados en este decreto y en la resolución que se expida de conformidad con el artículo anterior.

Artículo 25. Para la elaboración de los avalúos que se requieran con fundamento en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, se deberá aplicar uno de los siguientes métodos observando los parámetros y criterios mencionados anteriormente o, si el caso lo amerita varios de ellos: el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición o, el residual. La determinación de las normas metodológicas para la utilización de ellos, será materia de la resolución de que trata el artículo 23 del presente decreto.

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

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

Capítulo Quinto. Disposiciones finales

Artículo 27. Cuando se trate de avalúos para establecer si un inmueble o grupo de inmuebles tienen o no el carácter de Vivienda de Interés Social, para adelantar los procesos previstos en los artículos 51 y 58 de la Ley 9ª de 1989 y del artículo 55 de la Ley 388 de 1997, se tendrá en cuenta la totalidad del inmueble, incluyendo tanto el terreno como la construcción o mejoras.

Artículo 28. Cuando para efectos de los programas de titulación masiva que adelanten las entidades autorizadas se requiere del avalúo del terreno y de múltiples construcciones, podrá aplicarse a métodos masivos de evaluación, zonas homogéneas y tablas de avalúos comerciales o a los avalúos previstos en el Decreto 2086 de 1995.

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

Artículo 30. Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas sin el lleno de los requisitos legales, estas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

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

Artículo 31. Para el cálculo del efecto plusvalía, previsto en los artículos 75, 77 y 80 de la Ley 388 de 1997, del primer plan de ordenamiento territorial que adopte cada municipio o distrito, el precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será el del 24 de julio de 1997.

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

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

Artículo 32. La determinación del valor comercial tendiente a determinar el efecto plusvalía a que se refieren los artículos 75, 77 y 80 de la Ley 388 de 1997, requiere que previamente el municipio o distrito haya adoptado el correspondiente plan de ordenamiento territorial, plan básico de ordenamiento territorial o esquema de ordenamiento territorial de que trata la Ley 388 de 1997.

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

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

Resolución IGAC 629 de 23 de Septiembre de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Capítulo I. Definiciones

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

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

Parágrafo. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posee el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea masivo de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, mampostería o mampostería aligerada, la vida útil será de 100 años.

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

$Vc = (C - D) + Vt$

En donde:

Vc = Valor comercial

C = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

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

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear métodos curvos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Flin y Corvin, para lo cual se presentarán las ecuaciones resultantes del ajuste por los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII de las Formulas Estadísticas).

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

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

Parágrafo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarse, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o al es susceptible de ser construido con destines intencionales edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intencionalidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

Artículo 5º. Clasificación del suelo. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único sistema a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).

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

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

1. Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.
2. Definir y obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien. Se recomienda especialmente cartografía de la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien.
3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de éste con la reglamentación urbanística vigente.
4. Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de realizar y firmar el avalúo.
5. Siempre que sea necesario se verificarán las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de adiferencias deberán constatar 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 contratante sobre las mismas.
6. En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo.
7. Cuando se realicen las encuestas, deberán presentarse las fotografías de los inmuebles, a los encuestados para una mayor claridad del bien que se investiga.
8. Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien, excepto para la determinación de los avales en la participación de plurales.

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

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

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

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

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

En cuanto a la forma, sin pretender que exista una forma óptima, la que tenga el predio puede influir en la determinación del precio unitario, por ejemplo predios con linderos muy estrechos sobre la vía tienen un impacto negativo sobre el precio unitario.

Uso. Es indispensable tener en cuenta el uso que se le está dando al bien para compararlo con el régimen autorizado por las normas urbanísticas, pues cuando el uso no corresponde al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá darse 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 es necesario verificar que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre inscrita tal afectación, teniendo en cuenta lo prescrito en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1995, así como a los plazos de validez de la afectación. En caso de no estar inscrita la afectación, se considera inexistente para efectos del avalúo.

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

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

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

Artículo 9º.- Consulta a expertos evaluadores o encuestados. Cuando para la realización del avalúo se acude a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valorativo, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que evalúa.

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

El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normalidad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos hechos de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

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

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona (hectárea, fanega, 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.

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

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

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

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán inducir o promediarlos con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.

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

Capítulo II. Aplicación de los Métodos

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

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

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

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

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 técnicos, éstos deben ser verificados, 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 valorativos, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

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

En caso que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII de las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia donde tienda 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 ajuste por tres ecuaciones (ver Capítulo VII de las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

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

Artículo 13º.- Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gestión del proyecto, en caso que incurra para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble.

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

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

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

Artículo 14º.- 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 el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga.

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

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

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

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

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

Artículo 15º.- Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente fórmula:

$V.T.B = \text{TAU} (V.U. - C_u)$

En donde:

TAU: Porcentaje área útil

V.U: Valor del terreno urbanizado

C_u: Ganancia por la acción de urbanizar

C_u: Costos de urbanismo

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

Parágrafo 1º.- Por porcentaje de área útil se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a plan parcial, al tenor de lo establecido en el Decreto 2181 de 2005.

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

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

1. Que dichos contratos tengan menos de un (1) año de suscripción.

2. Que el canon de arrendamiento no sobrepase los topes legales.

3. Que los montos relacionados con el pago de servicios públicos y las cuotas de administración, no se incluyan en el cálculo correspondiente para la aplicación del método.

4. Los arrendamientos a comparar deben referirse a inmuebles que tengan rentas de acuerdo con la norma de uso del terreno o de los construcciones.

5. Las rentas a tener en cuenta para el cálculo del valor comercial de la propiedad deben estar asociadas exclusivamente al inmueble y no a la rentabilidad de la actividad económica que en él se realiza.

6. La tasa de capitalización (i) utilizada en esta fórmula debe proceder de la relación calculada entre el canon de renta y el valor comercial de las propiedades similares al inmueble objeto de avalúo, en función del uso o usos existentes en el predio y de la localización comparable.

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

Capítulo III. Procedimientos Específicos

Artículo 18º.- Avalúo de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de propiedad.

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

1. Conformidad del régimen de propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bienes comunes, así se hayan establecido como áreas privadas.

2. La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal.

3. Cuando el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbres, o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que son cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.

4. Los bienes comunes no susceptibles de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así como en el uso exclusivo.

Artículo 19º.- Avalúo de bienes no sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. Cuando el bien no esté sometido al régimen de propiedad horizontal, pero por su uso y conformación se asimile, ya sea a oficinas, locales o unidades independientes, como apartamentos y demás, si la investigación se realiza para bienes que si están sometidos a régimen de propiedad horizontal, es necesario que para la correcta liquidación se realice la siguiente operación:

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

A.P. = A.T.C. - A.C.

En donde:

V.T. Valor Total de la propiedad

A.P. Área Privada

A.T.C. Área Total Construida

A.C. Áreas Comunes

N.U.P. Valor unitario Privado

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

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

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

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

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

Una vez se verifiquen las calificaciones de las construcciones procederá a realizar el avalúo comercial de los predios de la muestra. Para que la muestra tenga significancia estadística ésta debe tener un mínimo de 15 datos, pero el número de puntos de los estratos debe aumentarse en la medida que el universo a evaluar sea numeroso. Con esta muestra deberá proceder a realizar el cálculo de los estratos (ver Capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas) y seleccionar la que mejor se ajuste al comportamiento de los precios del barrio o zona. Se debe tener en cuenta que la variación dependiente es el precio por metro cuadrado y la independiente es la calificación.

Con la ecuación seleccionada se estimarán nuevos avalúos incluidos 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 barrio o urbanización.

Cuando el barrio o zona no tenga formación catastral en la cual apoyarse se deberá visitar y calificar cada uno de los predios objeto de avalúo.

2. Para el avalúo del terreno: Para la realización del avalúo del terreno se podrá tomar como referencia las zonas homogéneas físicas que se encuentran vigentes en el municipio. Estas zonas deben tener menos de dos (2) años. En caso de que las zonas tengan una antigüedad superior se tendrán en cuenta, pero se requiere que en el proceso se realice la actualización de las variables y se correspondan a las zonas vigentes.

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

Se deben investigar lotes de terreno en los cuales no existan construcciones.

En cada zona se deberá realizar investigación para un mínimo de tres (3) lotes, número que debe ampliarse en función del área de la zona, número de predios, u otras características que den indicación que los tres (3) son insuficientes. Si la muestra aritmética 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 física debe dividirse y generarse o más zonas geoeconómicas.

Cuando en el programa de evaluación se estén empleando los planos autorizados en el Decreto 2157 de 1995, la liquidación de los avalúos del terreno debe hacerse en el año repuesto en el respectivo plano.

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

1. Estímase el valor comercial del bien antes de la afectación.

2. Tómase como base dicho valor y estime el rendimiento financiero, con la tasa de interés bancaria corriente certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia existente en el momento de la afectación, el cual se multiplicará por el número de meses que dure la afectación.

3. Si el bien es susceptible de producir renta (independientemente que la esté utilizando el propietario) dicho canon mensual multiplicado por el número de meses que dure la afectación, podrá tomarse como el valor de compensación durante el tiempo de afectación. Para su estimación deberán tomarse los valores de arrendamientos de bienes comparables que existan en el entorno.

4. Si la estimación de dicho valor se hace a "posteriori" independiente que se vaya a adquirir o no el predio; el valor de la compensación será el valor de la estimación menor. Se calcula el avalúo comercial que tenía el bien en el momento de aplicarse la afectación legítima y con base en dicho valor se calcula el rendimiento financiero tomando la tasa de interés bancario menos la que correspondía al IPC del período que estuvo afectado, siempre y cuando el bien siga en posesión del propietario. (Ver Capítulo VII-De las Fórmulas Estadísticas)

Para estimar el monto de la compensación de los rentas e ingresos que se dejan de percibir por una limitación temporal o definitiva (numeral 6° del artículo 21°, decreto 1420 de 1998) se deberán tener en cuenta:

- Las declaraciones para efectos tributarios.

- El balance contable que se presente para la Cámara de Comercio.

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

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

Si en el plan de ordenamiento territorial o adicionales administrativos que configuran acciones urbanísticas se autorizan acciones generadoras de plusvalía en la zona y en ella existen afectaciones en materia de plan-vial u otras obras públicas, es necesario tener en cuenta lo establecido en el artículo 78 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 37 de la Ley 8a. de 1980, en lo que se refiere a las áreas.

Artículo 22.- Determinación del valor del suelo de bienes inmuebles de interés cultural. Para efecto de lo dispuesto en el ítem b) del artículo 11° del Decreto Ley 151 de 1958, la determinación del valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento urbanístico de conservación histórica o arquitectónica, se sujetará al siguiente procedimiento:

1. Determinar el valor total del inmueble aplicando el método de comparación o de mercado y/o el método de capitalización de rentas o ingresos.

2. El valor del suelo correspondiente a la diferencia del valor total del inmueble menos el costo de reposición como nuevo de la construcción aplicando la depreciación.

Parágrafo.- Hecho el cálculo anterior, se deberá dar aplicación a lo establecido en los literales e) y d) del artículo 11° del Decreto Ley 151 de 1958 y el parágrafo 2° del artículo 2° del Decreto 1337 de 2002 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

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

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 o la norma específica para su desarrollo, se hará con base en las normas urbanísticas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial deberá emplearse el método de renta y/o de mercado.

En concordancia con lo previsto en el inciso 2° del artículo 28° del Decreto 2181 del 2005, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de tierra rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.

Capítulo IV. Cálculo del efecto plusvalía

Artículo 25.- Cálculo del efecto plusvalía resultado de la incorporación del suelo rural a la clasificación de parte del suelo rural como suburbano. Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:

1. El precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias son características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, se determinará teniendo en cuenta las condiciones jurídicas, físicas y económicas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial deberá emplearse el método de mercado y/o de renta. Este valor se denominará precio de referencia (P₁).

2. Una vez se apruebe el plan parcial o la norma específica de las zonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidad y zonificación se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas como equivalente al precio por m² de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este valor se determinará haciendo uso del método (lógico) residual y el método de comparación o de mercado. Este valor se denominará nuevo precio de referencia (P₂).

3. El mayor valor generado por m², se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P₂) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P₁), ajustado a valor presente aplicando el IPC a la fecha de adopción del plan parcial o de las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias.

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

Artículo 26.- Cálculo del efecto plusvalía resultado del cambio de uso. Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, utilizando cualquiera de los métodos valuables previstos en la presente Resolución. Este valor se denominará precio de referencia (P₁).

2. Se determinará el nuevo precio comercial en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Para ello se utilizará el método de comparación o de mercado y/o (lógico) residual. Este precio se denominará nuevo precio de referencia (P₂).

3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P₂) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P₁).

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

Parágrafo 1.- Si no existiere norma anterior que determine los usos del suelo en la zona o subzona beneficiaria, se deberá tener en cuenta el uso predominante en la zona homogénea física correspondiente de conformidad con lo previsto en el parágrafo 3° del artículo 4° del Decreto 1708 de 2004.

Si existe norma, pero a pesar de ello se presenta un uso más rentable, el avalúo de la zona en las condiciones anteriores de que había la ley debe hacerse según la norma legal y no bajo la condición de hecho.

Parágrafo 2.- Para el avalúo de referencia deberá buscarse dentro del municipio una zona que presente características similares a las que se establecieron en la acción urbanística, especialmente en cuanto al uso y realizar la investigación de mercado en ella, para establecer el probable precio que adjudicará la tierra por causa de la nueva autorización de uso y que deberá entenderse como el precio de referencia.

Para este caso como en el anterior, las zonas homogéneas físicas elaboradas para efectos catastrales se utilizarán según lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 5° del Decreto 1420 de 1998.

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

El cálculo del efecto total de plusvalía se realizará de conformidad con lo previsto en los numerales 2 y 3 del artículo 77 de la Ley 380 de 1997.

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

Capítulo V. Otras Disposiciones

Artículo 28.- Avalúo de áreas de cesión. Cuando sea necesario evaluar las áreas de cesión, para efectos de compensación, según lo autorizado en el artículo 7° de la Ley 8a. de 1980, el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre en bruto.

Artículo 29.- Avalúos en las zonas rurales. Los métodos enunciados anteriormente también se aplican en la zona rural pero es necesario tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas rurales:

- Clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud.

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

- Vías internas y de acceso.

- Topografía.

- Clima, temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual.

- Posibilidades de adecuación.

- Cultivos: tipo, variedad, densidad de siembra, edad, estado fitosanitario, y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si éste es de carácter comercial u otro.

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

Artículo 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 vía sobre la cual se hace el recorrido. En los casos en que se requiera más de un modo de transporte, deberán relacionarse las distancias en cada una de ellas.

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

En cuanto al agua deben tenerse en cuenta los requerimientos mínimos del cultivo y las características de las aducciones que se hayan introducido al terreno, tales como canales de riego y drenaje y la disponibilidad efectiva de agua. Adicionalmente, deben estudiarse las condiciones de encharcamiento o inundación a que están sujetos los bienes.

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

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

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

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

Artículo 32.- Para los cultivos se debe investigar en el municipio o región con los permisos respectivos los aspectos propios de ellos, tales como la productividad, el ciclo vegetativo, las variedades y densidades óptimas de siembra. Siempre deberá contarse con una estimación del área efectivamente sembrada.

Artículo 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 su funcionamiento. El método aplicado es el de reposición y la depreciación final. (Ver capítulo VII - De las Fórmulas 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 deterioración funcional, no debería evaluarse pero que tiene un valor de uso y en consecuencia tiene un precio. En tal caso no podrá asimilarse por menos del valor de salvamento.

Artículo 34.- Revisión de los avalúos. La revisión de los avalúos que realice directamente el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, estará a cargo del Jefe de la División de Avalúos o quien haga sus veces y del perito que actuó directamente en la realización del mismo.

Artículo 35.- Impugnación. La decisión de la impugnación en todos los casos estará a cargo del Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Artículo 36.- Para resolver la impugnación, el Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi deberá tener en cuenta si la impugnación presunta como sustento se refiere al criterio de selección del método con el cual se realizó el avalúo, o si se refiere a la aplicación o desarrollo del método seleccionado.

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

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

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

Capítulo VI. De las Fórmulas Estadísticas

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

1. Media Aritmética: (X)

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

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

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

2. Desviación estándar: (S)

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

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

En donde:
 X = media aritmética

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 27. PERMISO DE INTERVENCIÓN VOLUNTARIO. «Artículo modificado por el artículo 11 de la Ley 1682 de 2013. El nuevo texto es el siguiente: Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula el poseedor regular o los herederos determinados del bien, podrá pactarse un permiso de intervención voluntaria 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 incluir el proyecto de infraestructura de transporte. Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no sufrirán afectación o derribo alguno con el permiso de intervención voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

PARÁGRAFO. En el proceso administrativo, en caso de no haberse pactado el permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecución del acto administrativo que la dispuso, la entidad interesada solicitará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de desahucio, que deberá realizarse con el concurso de esta última y con el acompañamiento de la Defensoría del Pueblo y/o el personal municipal quien deberá garantizar la protección de los Derechos Humanos, dentro de un término peremptorio de cinco (5) días, de lo contrario, se levantará un acta y en ella no procederá oposición alguna.

ARTÍCULO 28. ENTREGA ANTICIPADA POR ORDEN JUDICIAL. «Artículo modificado por el artículo 5 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente: Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término peremptorio e improrrogable de diez (10) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya. Si los bienes hubieran sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o demás registros, para efectos de ordenar la entrega anticipada, no serán oponibles estas limitaciones. En todo caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial.

Los artículos 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, entrará en vigor 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 ley.

ARTÍCULO 29. ENTREGA ANTICIPADA DE BIENES EN PROCESO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO, BALDÍOS Y BAJO ADMINISTRACIÓN DE CISA. Los bienes inmuebles necesarios para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte, que se encuentren bajo la administración de CISA o quien haga sus veces, en proceso de extinción de dominio, en proceso de clasificación o inmuebles baldíos, podrán ser apropiados o adjudicados, según sea procedente, por y a la entidad estatal responsable del proyecto y esta podrá solicitar a la entidad competente la entrega anticipada, una vez se haya efectuado el depósito del valor del inmueble, cuando a ello haya lugar. La solicitud de entrega anticipada solo podrá realizarse cuando el proyecto de infraestructura de transporte se encuentre en etapa de construcción. La entidad competente tendrá un plazo máximo de 30 días calendario para hacer entrega material del inmueble requirido.

En el caso que el dominio sobre el bien inmueble no se extinga como resultado del proceso o en el proceso de clasificación se establezca un titular privado, el valor del depósito se lo entregará el propietario del inmueble.

ARTÍCULO 30. Pago del valor del inmueble objeto de expropiación de conformidad con el avalúo. No procederá la prejudicialidad para los procesos de expropiación, servidumbre o adquisición de predios para obras de infraestructura de transporte.

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

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

ARTÍCULO 32. CESIÓN VOLUNTARIA A TÍTULO GRATUITO DE FRANJAS DE TERRENO. «Título del artículo corregido por el artículo 3 del Decreto 3049 de 2013: Los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura podrán ceder de manera voluntaria y a título gratuito en favor de ente adjudicatario los inmuebles 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 predial para proyectos de infraestructura de transporte, las Entidades Estatales podrán adquirir los títulos de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura, áreas superiores a las necesarias para dicha ejecución, en aquellos casos en que se establezca que tales áreas no son desarrollables por ningún tipo de actividad por no cumplir con los parámetros legales, esquemas o planes técnicos de ordenamiento territorial o por instancias de zonas críticas o de riesgo ambiental o social.

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

Para este efecto, el ente estatal una vez perfeccionado el proceso de adquisición predial a favor del Estado, procederá a remitir al organismo catastral o quien haga sus veces y a la autoridad tributaria, el informe del valor pagado por metro cuadrado, hectárea o fanega del inmueble adquirido.

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

ARTÍCULO 35. PREDIOS ADQUIRIDOS PARA COMPENSACIÓN AMBIENTAL. Los predios que las Entidades Estatales deben adquirir en cumplimiento de obligaciones ambientales establecidas en la Licencia Ambiental para compensación, deberán ser cedidos a título gratuito, para ser incorporados como bien de uso público en el respectivo plan, esquema o plan básico de ordenamiento territorial de la jurisdicción donde se encuentren, a la entidad que determine la autoridad ambiental competente, de conformidad con la medida de compensación propuesta por el solicitante.

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

ARTÍCULO 36. CESIÓN DE INMUEBLES ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS. «Título del artículo corregido por el artículo 2 del Decreto 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 transporte.

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

El avalúo que dichas entidades o personas establezcan tendrá carácter obligatorio para las partes. La cesión implicará la afectación del bien como bien de uso público.

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

ARTÍCULO 37. «Artículo modificado por el artículo 5 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente: El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en libros o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

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

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

En la certificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado. En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será consignado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.

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

Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del autovalor catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área de influencia para que proceda a suspender los trámites de autovalor catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 1823 de 2013.

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

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

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

Para efectos de lo previsto en este artículo, se deberá agotar una etapa de negociación directa en un plazo máximo de treinta (30) días calendario. En caso de no lograrse acuerdo se procederá a la imposición de servidumbre por vía administrativa. El Gobierno Nacional expedirá la reglamentación correspondiente con el fin de definir los términos en que se deberán surtir estas etapas.

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

PARÁGRAFO 2o. Lo dispuesto en este artículo será aplicable a la gestión predial necesaria para la ejecución de proyectos de infraestructura de servicios públicos, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 56 de 1991.

Decreto 737 de 10 de abril de 2014 Por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social de los predios de la Ley 1682 de 2013.

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

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

Artículo 3º. Concepto y Procedencia. La adquisición de inmuebles para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte por los motivos de utilidad pública e interés social contemplados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier tipo de inmueble y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, afianzados a la entidad pública adquirente.

En tal sentido, de conformidad con los artículos 21 y 22 de la Ley 1682 de 2013, el saneamiento automático podrá invocarse cuando la entidad pública adquirente, durante el proceso de adquisición predial o al término del mismo, no haya podido consolidar el derecho real de dominio a su favor por existir circunstancias que le hayan impedido hacerlo, como por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor, la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del predio por los proyectos de infraestructura de transporte.

Sin perjuicio de la historia jurídica del bien, el saneamiento automático constituye un rompimiento del tracto sucesivo cuando se adquiere la totalidad o parte del predio.

Artículo 4º. Oportunidad. Con el propósito de asegurar la oportunidad, la entidad pública que pretenda declarar el saneamiento automático oficiará a la Oficina de Registro Público competente para que inscriba en la columna 09 OTROS del folio de matrícula inmobiliaria del predio, la intención del Estado de adelantar en relación con éste, dicho saneamiento.

Adicionalmente, la entidad pública comunicará de manera directa a quienes posean derechos reales o personales inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria y ordenará la publicación del folio en un medio de comunicación de amplia difusión en el lugar de ubicación del inmueble. Sin perjuicio del saneamiento automático ordenado por ministerio de la ley, las personas que consideren tener un derecho sobre el inmueble podrán solicitar administración o judicialmente su reconocimiento pecuario.

Artículo 5º. Estudio Previo para el Saneamiento Automático. Para el saneamiento automático la entidad interesada debe efectuar un estudio del predio. Para tal efecto, además de dar cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, considerará, entre otros, algunos de los siguientes documentos:

1. Un estudio de títulos del predio para sanear, que deberá incluir la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones, medidas cautelares o cualquier otro circunstancia que afecte o impida el ejercicio pleno del derecho de propiedad.

2. Certificado de libertad y tradición actualizado.

3. Avalúo practicado con fundamento en la normalidad vigente para la adquisición de inmuebles requeridos para desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte.

4. Levantamiento geográfico.

Artículo 6º. Declaratoria de Saneamiento por Ministerio de la Ley. El saneamiento automático respecto de inmuebles utilizados o por utilizar por la entidad pública en proyectos de infraestructura de transporte, que carezcan de título traslativo de dominio y de identidad registral, se declarará mediante acto administrativo motivado en el que se expresarán las razones de utilidad pública e interés social que fundamentan la declaración. Dicho acto será título suficiente para la apertura de folio de matrícula inmobiliaria por la Oficina de Registro competente y servirá como prueba de derecho real de dominio a favor del Estado.

Parágrafo. Para el caso de los bienes baldíos a cargo del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCOER) la entidad pública que tenga a su cargo el proyecto de infraestructura de transporte debe solicitar su adjudicación al citado Instituto de conformidad con lo señalado en la Ley 150 de 1954 y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.

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

Parágrafo. Teniendo en cuenta que de acuerdo con el artículo 3º del presente Decreto, el saneamiento automático constituye un rompimiento del tracto sucesivo, el Registrador, cuando lo requiera sea una porción de terreno segregado de otro de mayor extensión, dispondrá la apertura de un nuevo folio de matrícula sin anulaciones relativas a medidas cautelares, limitaciones, afectaciones y gravámenes y dejará constancia de la respectiva liberación en el folio matriz.

Artículo 8º. Actualización Catastral. La autoridad catastral deberá actualizar la información existente en sus bases de datos o abrir la nueva ficha predial si 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.



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

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

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

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

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

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

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

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

PARAGRAFO 2o. El notario justificado en el presente trámite de actualización de cabida y/o lindes o su inscripción en el registro es causal de sanción disciplinaria, que se puede imponer de oficio o por queja del interesado, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda corresponder al funcionario.

ARTICULO 27. PERMISO DE INTERVENCIÓN VOLUNTARIO. Artículo modificado por el artículo 11 de la Ley 1682 de 2014. El nuevo texto es el siguiente: 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 pactar un permiso de intervención voluntaria 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.

La anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán oposición o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el poder del responsable del proyecto de infraestructura de transporte a continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

PARAGRAFO. 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 ejecución del acto administrativo que lo dicte, la entidad interesada solicitará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de desalojo, que deberá realizarse con el concurso de esta última y con el acompañamiento de la Defensoría del Pueblo y/o el personal 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.

ARTICULO 28. ENTREGA ANTICIPADA POR ORDEN JUDICIAL. Artículo modificado por el artículo 5 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente: Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio a improrrogable de diez (10) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 266 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, a la norma que lo modifique o sustituya.

Si los bienes hubieran sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o demandas reivindicatorias, para efectos de ordenar la entrega anticipada, no serán oponibles estas limitaciones. En todo caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial. Los numerales 4 y 11 de artículo 266 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, entrarán a regir a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad con las precisiones que se disponen en la presente ley.

ARTICULO 29. ENTREGA ANTICIPADA DE BIENES EN PROCESO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO, BALDÍOS Y BAJO ADMINISTRACIÓN DE CISA. Los bienes inmuebles necesarios para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte, que se encuentren bajo la administración de CISA o quien haga sus veces, en proceso de extinción de dominio, en proceso de clarificación o inmuebles baldíos, podrán ser expropiados o adjudicados, según sea procedente, por y a la entidad asumiendo la responsabilidad del proyecto y esta podrá solicitar a la entidad competente la entrega anticipada, una vez se haya efectuado el depósito del valor del inmueble, cuando a ello haya lugar.

La solicitud de entrega anticipada solo podrá realizarse cuando el proyecto de infraestructura de transporte se encuentre en etapa de construcción. La entidad competente tendrá un plazo máximo de 30 días calendario para hacer entrega material del inmueble requerido. En el caso que el dominio sobre el bien inmueble no se extinga como resultado del proceso o en el proceso de clarificación se establezca un título privado, el valor del depósito se le entregará al propietario del inmueble.

ARTICULO 30. Pagado el valor del inmueble objeto de expropiación de conformidad con el artículo, no procederá la judicialización para los procesos de expropiación, servidumbre o adquisición de predios para obras de infraestructura de transporte.

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

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

ARTICULO 32. CESIÓN VOLUNTARIA A TÍTULO GRATUITO DE FRANJAS DE TERRENO. Artículo modificado por el artículo 1 del Decreto 3048 de 2013. Los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura podrán ordenar de manera voluntaria y a título gratuito en favor del ente acreedor los inmuebles de su propiedad sin que previamente tenga que mediar oferta de compra. La cesión a que se refiere este artículo no generará gastos de notariado y registro.

ARTICULO 33. ADQUISICIÓN DE ÁREAS REMANENTES NO DESARROLLABLES. En los procesos de adquisición predial para proyectos de infraestructura de transporte, las Entidades Estatales podrán adquirir los bienes de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura, áreas superiores a las necesarias para dicha ejecución, en aquellos casos en que se establezca que tales áreas no son desarrollables para ningún tipo de actividad por no cumplir con los parámetros legales, acuerdos o planes básicos de ordenamiento territorial o por tratarse de zonas críticas o de riesgo ambiental o social.

ARTICULO 34. AVALÚOS COMERCIALES. Cuando el avalúo comercial de los inmuebles requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura de transporte asigne 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 fueran desahucios como consecuencia del proceso de enajenación voluntaria o expropiación judicial o administrativa.

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

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

ARTICULO 35. PREDIOS ADQUIRIDOS PARA COMPENSACIÓN AMBIENTAL. Los predios que las Entidades Estatales decidan adquirir en cumplimiento de obligaciones ambientales establecidas en la Ley 680 de 2001 para compensación, deberán ser cedidos a título gratuito, para ser incorporados como bien de uso público en el respectivo plan, esquema o plan básico de ordenamiento territorial de la jurisdicción donde se encuentre, a la entidad que determine la autoridad ambiental competente, de conformidad con la medida de compensación prevista por el solicitante.

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

ARTICULO 36. CESIÓN DE INMUEBLES ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS. Artículo modificado por el artículo 2 del Decreto 3048 de 2013. Los predios de propiedad de entidades públicas que se requieran para proyectos de infraestructura deberán ser cedidos a la entidad responsable del proyecto, a título oneroso o como aporte de la respectiva entidad propietaria al proyecto de infraestructura de transporte.

Para efectos de determinar el valor del inmueble, la entidad cedente deberá constatar un avalúo con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que cumple sus funciones o con peritos privados inscritos en los libros de propiedad raíz o asociaciones legalmente constituidas.

El avalúo que dichas entidades o personas establecidas tienen constar obligatoriamente para las partes.

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

ARTICULO 37. Artículo modificado por el artículo 8 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente: El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en los libros de propiedad raíz o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, catálogos y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la legislación urbanística municipal o distal 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 comprenden el costo emergente y el lucro cesante.

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

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

inciso COMPLEMENTALMENTE EJECUTIVO: En caso de no lograrse el acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del precio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.

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

Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del avalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área de influencia para que proceda a suspender los trámites de avalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo prescrito por la Ley 1623 de 2013.

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

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

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

Para efectos de lo previsto en este artículo, se deberá agotar una etapa de negociación directa en un plazo máximo de treinta (30) días calendario. En caso de no lograrse acuerdo se procederá a la imposición de servidumbres por vía administrativa. El Gobierno Nacional expedirá la resolución correspondiente con el fin de definir los límites en los que se deberán surtir estas etapas.

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

PARAGRAFO 2o. Lo dispuesto en este artículo será aplicable a la gestión predial necesaria para la ejecución de proyectos de infraestructura de servicios públicos, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 55 de 1981.

Decreto 737 de 10 de abril de 2014 Por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social de los predios que se 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 antecédente registral.

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

Artículo 3o. Concepto y Procedencia. La adquisición de inmuebles para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte por los motivos de utilidad pública e interés social contemplados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier tipo 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 matrícula inmobiliaria, diferentes a la entidad pública adquirente.

En tal sentido, de conformidad con los artículos 21 y 22 de la Ley 1682 de 2013, el saneamiento automático podrá invocarse cuando la entidad pública adquirente, durante el proceso de adquisición predial o al término del mismo, no haya podido consolidar el derecho real de dominio a su favor por existir circunstancias que lo hayan impedido hacer, como por ejemplo, la servidumbre imperfecta del dominio por el vendedor, la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del predio para los proyectos de infraestructura de transporte.

En tal sentido, la historia jurídica del bien, el saneamiento automático constituye un rompimiento del tracto sucesivo cuando se adquiere la totalidad o parte del predio.

Artículo 4o. Oportunidad. Con el propósito de asegurar la oportunidad, la entidad pública que pretenda adelantar el saneamiento automático deberá acudir a la Oficina de Registro Público competente para que inscriba en la columna 09 OTRO del folio de matrícula inmobiliaria del predio, la intención del Estado de adelantar en relación con éste, dicho saneamiento.

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

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

Artículo 5o. Estudio Previo para el Saneamiento Automático. Para el saneamiento automático la entidad interesada debe efectuar un estudio del predio. Para tal efecto, además de dar cumplimiento a lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, considerará, entre otros, algunos de los siguientes documentos:

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

Artículo 6o. Declaratoria de Saneamiento por Ministerio de la Ley. El saneamiento automático respecto de inmuebles utilizados o por utilizar por la entidad pública en proyectos de infraestructura de transporte, que caezcan de título tratado de dominio y de identidad registral, se declarará mediante acto administrativo motivado en el que se expresen las razones de utilidad pública e interés social que fundamentan la declaración. Dicho acto será título suficiente para la apertura de folio de matrícula inmobiliaria por la Oficina de Registro competente y servirá como punto del derecho real de dominio a favor del Estado.

Parágrafo. Para el caso de los bienes baldíos a cargo del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER) la entidad pública que tenga a su cargo el proyecto de infraestructura de transporte debe solicitar su adjudicación al citado Instituto de conformidad con la señalada en la Ley 593 de 1994 y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.

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

Parágrafo. Teniendo en cuenta que de acuerdo con el artículo 3o del presente Decreto, el saneamiento automático constituye un rompimiento del tracto sucesivo, el Registrador, cuando lo requiera sea una porción de terreno segregada de otro de mayor extensión, dispondrá la apertura de un nuevo folio de matrícula sin anotaciones relativas a medidas cautelares, limitaciones, afectaciones y gravámenes y dejará constancia de la respectiva liberación en el folio matriz.

Artículo 8o. Actualización Catastral. La autoridad catastral deberá actualizar la información existente en sus bases de datos o abrir la nueva ficha predial si 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.

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

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

13. Cuando se hubiere efectuado entrega anticipada del bien y el superior revoque la sentencia que decretó la expropiación, ordenará que el inferior, si fuera posible, ponga de nuevo al demandado en posesión o tenencia de los bienes, y condenará al demandante a pagar los perjuicios causados, incluido el valor de las obras necesarias para restituir las cosas al estado que tenían en el momento de la entrega.

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

La sentencia que deniegue la expropiación se ejecutará en el efecto suspensivo; la que la decreta, en el devolutivo.

Parágrafo. Para efectos de calcular el valor de la indemnización por lucro cesante, cuando se trata de inmuebles que se encuentran destinados a actividades productivas y se presume una explotación económica o de fomento 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 dejan de percibir hasta por un período máximo de seis meses¹⁴.

La Ley 1882 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. Capítulo 1. Gestión y Adquisición Predial. Modificada por la Ley 1882 de 2018, por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la contratación pública en Colombia, la ley de infraestructura y se dictan otras disposiciones, publicada en el Diario Oficial No. 40.477 de 15 de enero de 2018.

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

ARTÍCULO 20. «A título 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 definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 8a de 1989 y 336 de 1987, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1988, 388 de 1997 y 3564 de 2012. En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.

PARÁGRAFO 1o. La adquisición de omnes o partes de propiedad privada o pública necesarias para establecer puertos, se adelantará conforme a lo señalado en las reglas especiales de la Ley 1ª de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan de manera expresa.

PARÁGRAFO 2o. Debe garantizarse el debido proceso en la adquisición de predios necesarios para el desarrollo o ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte, en consecuencia, las entidades públicas o los particulares que actúen 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 UTILIDAD PÚBLICA. «Aparte tachado INEXEQUIBLE» La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consignados en las leyes podrá ser en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su situación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa pueden dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, eilectales a la entidad pública adquirente.

El saneamiento automático de que trata el presente artículo será aplicable a los inmuebles adquiridos para proyectos de infraestructura de transporte, incluso antes de la vigencia de la Ley 9ª de 1988, de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional en un plazo no mayor de ciento veinte (120) días calendario.

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

PARÁGRAFO 2o. La entidad pública que decida emplear el mecanismo de saneamiento automático deberá verificar si el inmueble a adquirir se encuentra inscrito en el Registro de Tierras Desaparecidas y Abandonadas Forzosamente creado por la Ley 1448 de 2011, a cargo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Tierras Desaparecidas, si existe en curso proceso judicial de restitución, así como si existen medidas de protección inscritas por la vía individual o colectiva a favor del propietario que no hayan sido levantadas, en virtud de lo previsto en el artículo 382 de 1997 y el Decreto número 2007 de 2001. En estos casos se entenderá que los propietarios carecen de la capacidad para enajenar voluntariamente.

En los casos en que solo se encuentren inscritas de restitución o inscripción en el Registro de Tierras Desaparecidas o Abandonadas Forzosamente, se adelantará la inscripción y se pondrá a disposición del juez de conocimiento de estos procesos el valor de los predios en depósito judicial, para que una vez se inicie el proceso de restitución este ponga el correspondiente depósito a órdenes del juez de restitución.

La inclusión del predio en los proyectos viables aprobados por el Gobierno Nacional se entenderá en los términos del artículo 22 de la Ley 1448 de 2011 como una imposibilidad jurídica para la restitución que impedirá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Desaparecidas compensar a las víctimas con un predio de similares condiciones, en el orden y lineamientos establecidos en el artículo 95 de la Ley 1448 de 2011 y sus decretos reglamentarios. Sin embargo, en estos casos, el pago de la compensación se realizará con cargo a los recursos que se consignen en el depósito judicial efectuado por la entidad propietaria con cargo al proyecto, en virtud del proceso de expropiación.

En caso de que esté en trámite el proceso de restitución, se iniciará el proceso de expropiación, pero se esperarán las resoluciones del proceso de restitución para determinar a quién se consignará 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 Desaparecidas para que compense las víctimas cuyo bien es jurídicamente imposible de restituir, en los términos previstos en el artículo 95 de la Ley 1448 de 2011 y sus normas reglamentarias. El saneamiento automático no desvirtúa las medidas de protección inscritas en el Registro Único de Tierras Desaparecidas sin fines publicitarios a favor de los poseedores, sin embargo, la prueba se considerará constituida para los respectivos efectos en eventuales procesos de restitución que se adelanten en el futuro sobre el bien.

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

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

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

PARÁGRAFO 3o. En todo caso ningún saneamiento automático implicará el levantamiento de servidumbres 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, Tecnologías de la Información y las Comunicaciones y la Industria del Petróleo.

ARTÍCULO 22. LIMITACIONES, AFECTACIONES, GRAVÁMENES AL DOMINIO, MEDIDAS CAUTELARES, IMPUESTOS, SERVICIOS PÚBLICOS Y CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. «Artículo modificado por el artículo 3 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente: En el proceso de adquisición de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula o el respectivo poseedor regular inscrito y predio al registro de la entidad pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del proyecto, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeude por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto de expropiación, o verificar que la realizará directamente el titular. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

La entidad estatal adquirente expedirá un oficio con destino al Registrador de Instrumentos Públicos respectivo o a la autoridad competente, en el cual se solicite levantar la limitación, la afectación, gravamen o medida cautelar, evidenciando el pago y paz y salvo correspondiente, cuando e 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 1523 de 2012, se podrán cancelar con la solicitud que realice la entidad estatal al Registrador de Instrumentos Públicos.

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

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

ARTÍCULO 23. AVALUADORES Y METODOLOGÍA DE AVALÚO. El avalúo comercial para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte será realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Juntas de Propiedad Ral. El avalúo comercial, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por efecto el patrimonio de los particulares.

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

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

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

PARÁGRAFO 2o. «Parágrafo adicionado por el artículo 15 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 (IGAC), en cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, no procederá indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, prerrogativas, autorizadas que hayan sido levantadas, hechas o concedidas en las leyes o normas reservadas en los términos del artículo 5o de la Ley 1228 de 2008.

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

Se entiende por revisión la solicitud por la cual la entidad solicitante o quien haga sus veces, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien realizó el avalúo comercial, para que reconsidere la valoración y/o precio presentados, a fin de corregirlos, reformarlos o confirmarlos. Corresponde a quien realizó el avalúo comercial pronunciarse sobre la revisión solicitada dentro de los diez (10) días siguientes a su presentación. Una vez decidida la revisión y si hay lugar a revalorar la impugnación, quien haya decidido la revisión emitirá el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha de la decisión por la cual se resolvió la revisión.

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

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

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

PARÁGRAFO 2o. «Parágrafo modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente: El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que sea decidida y notificada la revisión y/o impugnación de tasa. Una vez notificada la oferta, el avalúo quedará en firme para efectos de la enajenación voluntaria.

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

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

ARTÍCULO 25. NOTIFICACIÓN DE LA OFERTA. «Artículo modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente: La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o el respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al predecesor fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su derecho de conformidad con las leyes vigentes. La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario, poseedor inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, al cual contendrá como mínimo:

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad 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 puedan presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.

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

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

Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de Instrumentos Públicos del lugar correspondiente.

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

- a) Guardan silencio sobre la oferta de negociación directa.
- b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logra acuerdo.
- c) No suscriben la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo final para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y escritura pública.

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recae la declaración de utilidad pública o de interés social, se inscribe 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 siguientes eventos:

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

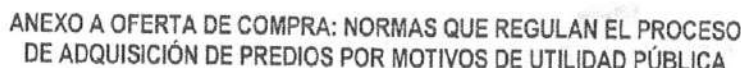
Una vez expedida la resolución de expropiación, la entidad adquirente solicitará la inscripción de la misma en el respectivo Certificado de Libertad Tradición y libertad del inmueble. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones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

Susita la etapa de adjuicación de vía gubernativa, la Entidad adquirente deberá acudir al procedimiento de expropiación judicial contemplado en el artículo 302 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.

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

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

¹⁴ Aparte entre <> declarado inexecutable por la Corte Constitucional mediante sentencia C-750-15



convenida entre el propietario y el representante legal de la entidad adquirente. Las condiciones mínimas de pago del precio serán las previstas en el artículo 29.¹

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria.

Artículo 16. Para los efectos de la presente ley, los representantes legales de las personas incapaces de celebrar negocios podrán enajenar directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial ni remate en pública subasta, siempre y cuando medie el voto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, en el caso

de los menores y del pensamiento minorista en el caso de los incapaces.

En el caso de las sucesiones que se fundan ante el juez, este autorizará la venta siempre que medie el consentimiento del albacea testamentario y en su defecto, del cónyuge suplenste que hubiere optado por gananciales, y a falta de los anteriores, de la mayoría simple de los asignatarios reconocidos dentro del proceso. Si entre los herederos y legatarios reconocidos dentro del proceso hubiere menores e incapaces, se requerirá el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar para los presentes y del pensamiento minorista para los segundos. La entidad adquirente consignará el precio de venta en Certificados de Depósito a Término en el Banco Popular. El precio reemplazará el bien enajenado para todos los efectos sucesorales.

Artículo 17. Si la venta no se pudiere perfeccionar por la falta de algún comprobante fiscal, el notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente descuente del precio de venta las sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantías certificadas por el fisco, y se las entregue. El notario las remitirá inmedatamente al fisco correspondiente, el cual las recibirá a título de pago o de simple depósito si hubiere una reclamación pendiente.

El notario podrá autorizar la escritura aun si la totalidad del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales. Artículos 16 y 19. Derogados ley 36897 Ar. 138.

Artículo 29. 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 ley.

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

Artículo 21º. Correspondiente al representante legal de la entidad adquiere expedir resolución motivada en la cual se ordene la extinción, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del agotamiento de la etapa de adquisición directa por enajenación voluntaria directa, so pena de incurrir en causal de mala conducta. Si no fuere expedida dicha resolución, las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Función de Inscripción de Bienes de la entidad, serán válidas.

El registro de instrumentos Públicos quedará sin efecto alguno, y su cancelación se realizará en la forma prevista por el inciso 3° del artículo 25 de la presente ley. El representante legal obtendrá las autorizaciones previas previstas en los estatutos o normas que regulan la entidad que representa. Cuando la expatriación sea ordenada por una entidad territorial o un Área metropolitana, no se requerirá la expedición de una ordenanza o acuerdo.

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

Artículo 22. Transcurrido un mes sin que la entidad expropiante hubiere expedido la resolución por la cual se resuelve el recurso de reposición, éste se entenderá negado, y quedará en firme el acto recurrido. Incurrirá en causal de mala conducta el funcionario que no resuelve el recurso oportunamente. Pasado dicho término no podrá alegar el recurrente la inacción del funcionario. Queda a cargo de la entidad expropiante el pago de los gastos procesales.

Contra la resolución que ordene una expropiación en desarrollo de la presente ley procederán las acciones contencioso-administrativas de nulidad y de restablecimiento del derecho ante el Tribunal Administrativo centralizado, en el caso de las acciones de nulidad, y ante el Tribunal de lo Contencioso-Administrativo de la respectiva jurisdicción, en el caso de las acciones de restablecimiento del derecho.

El proceso contencioso-administrativo terminará si transcurrido el término anterior no se hubiere dictado sentencia.

si la acción intentada fuere la de simple nulidad, ésta deberá interponerse dentro del mismo término de caducidad de la acción de establecimiento del derecho para que proceda la abstención de que trata el artículo siguiente.

quella en la qual quedare en firme la sentencia del Juez Civil, quien se abstendrá de dictar sentencia con anterioridad al vencimiento del término establecido en el inciso anterior. En este evento, se procederá a la restitución del bien demandado y a la indemnización de perjuicios en los términos del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil.

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

Artículo 24. Si el resultado de un estudio in vivo sobre la recayere más de un acto administrativo que ordenare su expropiación, expedido por autoridades distintas, se suspenderá toda actuación administrativa, de oficio o a petición de parte, hasta que el jefe de la administración de mayor jerarquía entre las entidades expropiantes decida sobre el particular. Cuando los actos administrativos fueran expedidos por entidades del orden nacional pertenecientes al mismo sector administrativo, decidirá el Ministro del ramo respectivo. En su defecto, la autoridad del orden nacional.

ante las entidades a que adolantan dicha actuación administrativa solo con anterioridad a la admisión de la demanda de expropiación presentada ante el juez competente.

La solicitud de suspensión no será 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.

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 ordenara la expropiación.

podrán acumularse en una demanda preferencias contra todos los propietarios de los distintos inmuebles que se requieran para la integración mobiliaria del proyecto o la obra de la entidad estatal.

Transcurrido el término al cual se refiere el inciso anterior sin que se hubiera presentado la demanda, la resolución que ordenó la propiación y las inscripciones que se hubieran efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno de pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. El registrador deberá cancelar las inscripciones.

respondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho propietario podrá demandar a la entidad expropiante, al funcionario moroso o a ambos por los perjuicios que hubiere sufrido, en los términos del Código Contencioso Administrativo.

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

...no cumplimenta no quedara cobijado por el avalúo administrativo especial que efectúe el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad a la que se le atribuya, pudiendo separarse del mismo por los motivos que indique, fundada en otros avalúos practicados por personas ajenas y especializadas en la materia.⁴

El pago para dicho propietario y por consiguiente no podrán tenerse perjuicios derivados de dicho incumplimiento dentro de la indemnización que le es el juez al propietario.

34	22,79	22,80	24,73	29,03	36,76	46,42	63,40	80,95	100,00
35	23,82	23,84	25,85	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	64,51	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	38,06	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	57,60	69,90	84,25	100,00
50	37,50	37,52	39,07	42,55	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	65,25	75,35	87,10	100,00

TABLA DE FITO 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	59,23	66,75	76,40	87,86	100,00
63	51,34	51,28	52,57	55,28	60,15	67,50	76,94	88,34	100,00
64	52,48	52,49	53,68	56,32	61,08	68,26	77,48	88,82	100,00
65	53,62	53,64	54,80	57,38	62,02	69,02	78,02	89,30	100,00
66	54,78	54,79	55,93	58,44	62,96	69,79	78,57	89,79	100,00
67	55,94	55,95	57,08	59,51	63,92	70,57	79,12	90,28	100,00

68	57,12	57,13	58,20	60,59	64,88	71,38	79,83	89,37	100,00
69	58,30	58,31	59,36	61,68	65,05	72,15	80,24	89,85	100,00
70	59,50	59,51	60,52	62,78	66,83	72,95	80,80	90,36	100,00
71	60,70	60,71	61,70	63,88	67,82	73,75	81,37	90,86	100,00
72	61,92	61,93	62,88	65,00	68,81	74,56	81,95	91,36	100,00
73	63,14	63,15	64,08	66,13	69,81	75,38	82,53	91,86	100,00
74	64,38	64,39	65,28	67,27	70,83	76,21	83,12	92,37	100,00
75	65,62	65,63	66,49	68,41	71,85	77,04	83,71	92,87	100,00
76	66,88	66,89	67,71	69,57	72,87	77,88	84,30	93,38	100,00
77	68,14	68,15	68,95	70,73	73,91	78,72	84,90	93,89	100,00
78	69,42	69,43	70,19	71,90	74,95	79,57	85,50	94,40	100,00
79	70,70	70,71	71,44	73,08	76,01	80,43	86,11	94,91	100,00
80	72,00	72,00	72,71	74,28	77,07	81,30	86,73	95,43	100,00
81	73,30	73,31	73,98	75,48	78,14	82,17	87,35	95,94	100,00
82	74,62	74,62	75,26	76,07	79,21	83,05	87,97	96,46	100,00
83	75,94	75,95	76,58	77,29	80,30	83,93	88,60	96,98	100,00
84	77,28	77,28	77,85	78,12	81,39	84,82	89,23	97,50	100,00
85	78,62	78,63	79,16	80,35	82,49	85,72	89,87	98,02	100,00
86	79,96	79,96	80,48	81,60	83,60	86,63	90,51	98,54	100,00
87	81,34	81,35	81,82	82,65	84,72	87,54	91,16	99,06	100,00
88	82,72	82,73	83,16	84,12	85,85	88,46	91,81	99,58	100,00
89	84,10	84,11	84,51	85,39	86,93	89,38	92,47	100,10	100,00
90	85,50	85,50	85,87	86,67	88,12	90,31	93,13	100,62	100,00

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

91	86,90	86,90	87,23	87,86	88,27	91,25	93,79	96,75	100,00
92	88,32	88,32	88,61	89,28	90,43	92,20	94,45	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	97,91	100,00
95	92,62	92,62	92,81	93,22	93,96	95,07	96,60	98,17	100,00
96	94,08	94,08	94,33	94,56	95,15	96,04	97,19	98,53	100,00
97	95,54	95,54	95,66	95,81	96,35	97,02	97,89	98,89	100,00
98	97,02	97,02	97,10	97,26	97,58	98,01	98,59	99,28	100,00
99	98,50	98,50	98,54	98,63	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

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

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

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

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

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

1. Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.
2. Copia de la cédula catastral, siempre que exista.
3. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
4. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble motivo de avalúo, según el caso.
5. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio o parcelación cuando fuere el caso.
6. Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo. Se entenderá que la administración urbanística vigente aquella expedida por autoridad competente y debidamente publicada en la gaceta que para el efecto tenga la administración municipal o distal.
7. Para el caso del avalúo previsto en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1969, deberá informarse al lapso de tiempo durante el cual se imposibilita la utilización total o parcial del inmueble como consecuencia de la afectación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 18. En cuanto no sea incompatible con lo previsto en este decreto, se aplicarán para la revisión e impugnación lo previsto en los artículos 51 a 53 del Código Contencioso Administrativo o demás normas que lo modifiquen o sustituyan.

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

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

Artículo 20. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumple sus funciones y las personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por las lomas en sus informes de avalúo, especificarán el método utilizado y el valor comercial definido independientemente del valor del suelo, de las edificaciones y las mejoras al suelo, y las consideraciones que llevaron a tal estimación.

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

1. La reglamentación urbanística municipal o distal vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.
2. La destinación económica del inmueble.
3. Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos preexistentes de los condóminos de propiedad.
4. Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos.
5. Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obra de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinará en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial.
6. Para los efectos del avalúo de que trata el artículo 37 de la Ley 9ª de 1969, los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejen de percibir hasta por un período máximo de seis (6) meses.
7. Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comparables en términos de mercado, el método aplicable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá estimarse el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiendo por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero dadas las limitaciones en la adecuación que se le han introducido.
8. La actualización socioeconómica del bien.

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

- A. Para el terreno:
 1. Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma.
 2. Clases de suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección.
- B. Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio.
- C. Tipo de construcciones en la zona.
- D. La dotación de redes primarias, secundarias y terciarias de servicios públicos domiciliarios, así como la infraestructura vial y servicio de transporte.
- E. En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrícolas del suelo y las aguas.
- F. La actualización socioeconómica del inmueble.
- G. Para las construcciones:
 1. El área de construcciones existentes autorizadas legalmente.
 2. Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados.
 3. Las obras adicionales o complementarias existentes.
 4. La edad de los materiales.
 5. El estado de conservación física.
 6. La vida útil económica y técnica remanente.
 7. La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido.
 8. Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.
 9. Para los cultivos:

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

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

Artículo 24. Para calcular el daño emergente en la determinación del valor del inmueble objeto de expropiación, según el numeral 3 del artículo 62 de la Ley 388 de 1997, se aplicarán los parámetros y criterios señalados en este decreto y en la resolución que se expide de conformidad con el artículo anterior.

Artículo 25. Para la elaboración de los avalúos que se requieran con fundamento en las Leyes 9ª de 1969 y 388 de 1997, se deberá aplicar uno de los siguientes métodos observando los parámetros y criterios mencionados anteriormente o, si el caso lo amerita, veros de estos: el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición o, el residual. La determinación de los métodos metodológicos para la utilización de ellos, será materia de la resolución de que trata el artículo 23 del presente decreto.

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

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

Capítulo Quinto. Disposiciones finales

Artículo 27. Cuando se trate de avalúos para establecer si un inmueble o grupo de inmuebles tienen o no el carácter de Vivienda de Interés Social, para adelantar los procesos previstos en los artículos 51 y 56 de la Ley 9ª de 1969 y del artículo 25 de la Ley 388 de 1997, se tendrá en cuenta la totalidad del inmueble, incluyendo tanto el terreno como la construcción o mejora.

Artículo 28. Cuando para efectos de los programas de titulación masiva que adelanten las entidades autorizadas se requiera del avalúo del terreno y de múltiples construcciones, podrá acordarse a solicitud masiva de evaluación, 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 cumple sus funciones y las lomas informarán trimestralmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico a más tardar el 30 de enero, 30 de abril, 30 de julio y 30 de octubre de cada año, acerca del precio y contenidos de la totalidad de los inmuebles que hayan avalúo en aplicación del presente decreto. Esta información se deberá suministrar al sistema de información urbano de que trata el artículo 112 de la Ley 388 de 1997 y deberá remitirse en los formularios que para tal efecto diseña el Ministerio de Desarrollo Económico. También tendrán la misma información a disposición de los observatorios inmobiliarios municipales y distales que se conformen.

Artículo 30. Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas al fin de los requisitos legales, éstas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

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

Artículo 31. Para el cálculo del efecto plusvalía, previsto en los artículos 76, 77 y 80 de la Ley 388 de 1997, del primer plan de ordenamiento territorial que adopte cada municipio o distrito, el precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será el del 24 de julio de 1997.

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

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

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

Artículo 32. La determinación del valor comercial tendiente a determinar el efecto plusvalía o a que se refieren los artículos 76, 77 y 80 de la Ley 388 de 1997, requiera que previamente el municipio o distrito haya adoptado el correspondiente plan de ordenamiento territorial, plan básico de ordenamiento territorial o esquema de ordenamiento territorial de que trata la Ley 388 de 1997.

Artículo 33. El presente decreto rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias. Publíquese y cúmplase. Dado en Santafé de Bogotá, D.C., a 24 de julio de 1998.

Resolución ICAC 628 de 23 de Septiembre de 2006. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Capítulo I. Definiciones

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

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

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

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

Ve = (Ci - D) + Vt

En donde:

Ve = Valor comercial

Ci = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe incluir la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Unesat, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear métodos continuos y no los discontinuos o en escalón. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fito y Corvini, para lo cual se presentarán las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

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

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

Parágrafo.- Esta fórmula (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o el más susceptible de ser construido con distintas intenciones edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intenciones que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

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



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

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

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

Con las fechas catastrales de los predios seleccionados deberá realizar un recorrido y una comprobación de las calificaciones. Dentro del recorrido deberá complementar la muestra visitando aquellas viviendas que tengan las mejores características constructivas y proceder a calificarlas con el mismo formulario que se empleó para las otras. En estas visitas es necesario que se tome como mínimo la información del nombre del propietario, ocupante o poseedor, dirección y número predial, con la cual podrá verificar en la oficina de catastro sus inscripciones. Una vez se verifiquen las calificaciones de las construcciones procederá a realizar el avalúo comercial de los predios de la muestra. Para que la muestra tenga significancia estadística ésta debe tener un mínimo de 15 datos, pero el número de puntos de investigación debe aumentarse en la medida que el universo a evaluar sea numeroso. Con esta muestra deberá proceder a realizar el cálculo de las ecuaciones (ver Capítulo VI) - De las Fórmulas Estadísticas y seleccionar la que mejor se ajuste al comportamiento de los precios del barrio o zona. Se debe tener en cuenta que la variable dependiente es el precio por metro cuadrado y la independiente es la calificación.

Con la ecuación seleccionada se estimarán unos avales incluidos en la muestra liquidando 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 barrio o urbanización.

2. Para el avalúo de terreno: Para la realización del avalúo del terreno se podrá tomar como referencia las zonas homogéneas físicas que se encuentran vigentes en el municipio si éstas tienen menos de dos (2) años. En caso de que las zonas tengan una antigüedad superior se tendrán en cuenta, para su selección, que en el proceso se realice la actualización de las variables y en consecuencia se ajusten las áreas.

El procedimiento para estimar los valores de los avales previstos en el numeral 3o. del artículo 3o. del Decreto 546 de 1998 en aplicación de la Ley 1001 de 2005, es el siguiente:

Se deben investigar lotes de terreno en los cuales no existan construcciones.

En cada zona se deberá realizar investigación por un mínimo de tres lotes, número que debe ampliarse en función del área de la zona, número de predios, u otras características que den indicación que tres (3) son insuficientes. Si la media aritmética presenta una desviación mayor al 7,5%, es necesario entrar a refinar la investigación incluyendo nuevos puntos de muestra. Si la desviación continúa, la zona física debe dividirse y generarse dos o más zonas geoeconómicas.

Cuando en el programa de situación se estén empleando los planos autorizados en el Decreto 2157 de 1995, la liquidación de los avales 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 valor será:

1. Estímese el valor comercial del bien antes de la afectación.

2. Téngase como base dicho valor y estime el rendimiento financiero, con la tasa de interés bancaria corriente certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia existente en el momento de la afectación, el cual se multiplicará por el número de meses que dura la afectación.

3. Si el bien es susceptible de producir renta (independientemente que lo esté utilizando el propietario) dicho canon mensual multiplicado por el número de meses que dura la afectación, podrá tomarse como el valor de compensación durante el tiempo de afectación. Para su estimación deberán tomarse los valores de arrendamientos de bienes comparables que existan en el entorno.

4. Si la estimación de dicho valor se hace a posteriori independiente que se vaya a adquirir o no el predio, el valor de la compensación será calculado de la siguiente manera: Se obtiene el avalúo comercial que tenía el bien en el momento de aplicarse la afectación legítimamente y con base en dicho valor se calcula el rendimiento financiero tomando la tasa de interés bancario menor la que corresponde al IPC del período que estuvo afectado, siempre y cuando el bien sea en cabeza del propietario. (Ver Capítulo VII-De las Fórmulas Estadísticas).

Para estimar el monto de la compensación de los rentos o ingresos que se dejan de percibir por una limitación temporal o definitiva (numeral 6° del artículo 21, decreto 1420 de 1998) se deberán tener en cuenta:

- Las declaraciones para efectos tributarios.
- El balance contable que se presente ante la Cámara de Comercio.

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

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

Si en el plan de ordenamiento o de decisiones ambientales resulta que configure acciones urbanísticas se autorizan acciones generadoras de plusvalía en la zona y en ella existen afectaciones en razón del plan vial u otras obras públicas, es necesario tener en cuenta lo establecido en el artículo 76 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 37 de la Ley 5a. de 1998, en lo que se refiere a las áreas.

Artículo 22.- Determinación del valor del suelo de bienes inmuebles de interés cultural. Para efecto de lo dispuesto en el literal b) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1958, la determinación del valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el patrimonio urbano de conservación histórica o arquitectónica, se sujetará al siguiente procedimiento:

1. Determinar el valor total del inmueble aplicando el método de comparación o de mercado y/o el método de capitalización de rentas o ingresos.

2. El valor del suelo correspondiente a la diferencia del valor total del inmueble menos el costo de reposición como nuevo de la construcción aplicando la depreciación.

Parágrafo.- Hecho el cálculo anterior, se deberá dar aplicación a lo establecido en los literales c) y d) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1958 y el parágrafo 2 del artículo 2 del Decreto 1307 de 2002 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

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

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 debe utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2 del artículo 29 del Decreto 2181 del 2006, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de tierra rural, es decir, sus características agroclimáticas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.

Capítulo IV. Cálculo del efecto Plusvalía

Artículo 25.- Cálculo del efecto plusvalía resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano. Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:

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

2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas como equivalente al precio por m² de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este valor se determinará mediante uso del método (técnica) residual y el método de comparación o de mercado. Este valor se denominará nuevo precio de referencia (P_n).

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

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

Artículo 26.- Cálculo del efecto plusvalía resultado del cambio de uso. Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, utilizando cualquiera de los métodos valorativos previstos en la presente Resolución. Este valor se denominará precio de referencia (P_r).

2. Se determinará el nuevo precio comercial en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Para ello, se utilizará el método de comparación o mercado y/o (técnica) residual. Este precio se denominará nuevo precio de referencia (P_n).

3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P_n) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P_r).

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

Parágrafo 1.- Si no existe norma anterior que determine los usos del suelo en la zona o sub-zona beneficiaria, se deberá tener en cuenta el uso predominantemente en la zona homogénea física correspondiente de conformidad con lo previsto en el parágrafo 3 del artículo 4 del Decreto 1785 de 2004.

Si existe norma, pero a pesar de ello se presenta un uso más rentable, el avalúo de la zona en las condiciones anteriores de que habla la ley debe hacerse según la norma legal y no bajo la condición de hecho.

Parágrafo 2.- Para el avalúo de referencia deberá buscarse dentro del municipio una zona que presente características similares a las que se establecen en la acción urbanística, especialmente en cuanto al uso y realizar la investigación de mercado en ellas, para establecer el probable precio que adquirirá la tierra por causa de la nueva autorización de uso y que deberá entenderse como el precio de referencia. Para este caso como en el anterior, las zonas homogéneas físicas elaboradas para efectos catastrales se utilizarán según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 6 del Decreto 1420 de 1998.

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

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

Artículo 28.- Cuando en el plan de ordenamiento territorial se determine el peso de suelo rural directamente a suelo urbano se deberá emplear el mismo método planteado en el artículo 25 de la presente Resolución.

Capítulo V Otras Disposiciones

Artículo 29.- Avalúo de áreas de cesión. Cuando sea necesario evaluar las áreas de cesión, para efectos de compensación, según lo autorizado en el artículo 7° de la Ley 5a. de 1998, el avalúo debe realizarse a valores catastrales del terreno urbanizado, así se tiene el momento del avalúo se encuentre en bruto.

Artículo 30.- Avalúo en las zonas rurales. Los métodos enunciados anteriormente también se aplican en la zona rural pero es necesario tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas rurales.

Clasificación de las zonas según su capacidad de uso, manejo y aptitud.

- Fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ellas, en forma permanente o transitoria.
- Vías internas y de acceso.
- Topografía.
- Clima, temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual.
- Fertilidades de adecuación.
- Cultivos: tipo, variedad, densidad de siembra, edad, estado fitosanitario, y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si éste es de carácter comercial o de protección.

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

Artículo 30°.- Además de los aspectos planteados a nivel general de los métodos, en los avales de bienes en las zonas rurales deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

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

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

En cuanto al agua deben tenerse en cuenta los requerimientos mínimos del cultivo y las características de las adecuaciones que se hayan introducido al terreno, tales como canales de riego y drenaje y la disponibilidad efectiva de aguas. Adicionalmente, deben estudiarse las condiciones de endeudamiento o inquilinación a que están sujetos los bienes.

Artículo 31°.- En las zonas 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 e si por el contrario solo se refiere al suelo o terreno, y en caso que no estén incluidos para su avalúo podrá emplearse el método de costo de reposición, o el precio de mercado que tiene una construcción similar, en la cabecera municipal respectiva.

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

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

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

Artículo 32°.- Para los cultivos se debe investigar en el municipio o región con los graneros respectivos los aspectos propios de ellos, tales como: productividad, el ciclo vegetativo, las variedades y densidades óptimas de siembra. Siempre deberá contarse con una estimación del área efectivamente sembrada.

Artículo 33°.- Para el avalúo de la maquinaria se debe tener en cuenta la marca, la capacidad, la edad, el estado de conservación, y debe observarse en funcionamiento. El método aplicado es el de reposición y la depreciación lineal. (Ver capítulo VI - De las Fórmulas 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 evaluarse 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.

Capítulo VI. De la Controversia de los Avalúos.

Artículo 34°.- Revisión de los avales. La revisión de los avales que realice directamente el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, estará a cargo del Jefe de la División de Avalúos o quien haga sus veces y del perito que actuó directamente en la realización del mismo.

Artículo 35°.- Impugnación. La decisión de la impugnación en todos los casos estará a cargo del Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Artículo 36°.- Para resolver la impugnación, el Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi deberá tener en cuenta si la argumentación presentada como sustento se refiere al criterio de selección del método con el cual se realizó el avalúo, o si se refiere a la aplicación o desarrollo del método seleccionado.

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

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

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

Capítulo VII. De las Fórmulas Estadísticas

Artículo 37°.- Las fórmulas que se presentan a continuación tendrán de apoyo para la mejor utilización de los métodos valorativos.

1. Media Aritmética: (X)

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

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

En donde:

X = media aritmética

Σ = signo que indica suma

N = número de casos estudiados

X_i = valores obtenidos en la encuesta

2. Desviación estándar: (S)

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

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

En donde:

X = media aritmética

Σ = signo que indica suma

N = número de casos estudiados

X_i = valores obtenidos en la encuesta

AUTOPISTAS URABÁ:

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

41	43.10	40.12	53.29	53.22	56.32	60.00	75.87	87.26	100.00
42	59.22	50.28	54.67	56.25	50.23	66.75	75.40	87.66	100.00
43	51.24	51.26	50.57	52.28	52.15	67.50	76.94	87.94	100.00

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

91	85.30	86.90	87.23	87.56	88.27	81.25	81.79	96.75	100.00
92	88.30	88.32	88.81	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	91.85	92.77	94.11	95.80	97.21	100.00
95	92.62	92.62	92.91	93.22	93.95	95.07	96.50	98.17	100.00
96	94.08	94.08	94.33	94.55	95.15	96.04	97.19	98.53	100.00
97	95.54	95.54	95.66	95.81	96.35	97.02	97.80	98.89	100.00

AUTOPISTAS URABÁ:



AUTOPISTAS URABÁ:

La Ley 11 de enero de 1981 (P. 1) que se dicta sobre el plan de desarrollo municipal, comprende y establece dos bloques y se dicta entre disposiciones. Capítulo II. De la asignación de bloques. Artículo 10. El presente Capítulo tiene como objetivo establecer instrumentos para la adquisición y disposición de inmuebles en desarrollo de los proyectos conducentes con el siguiente artículo de la presente ley.

Artículo 11. Toda asignación de adquisición o disposición tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como las otras derivaciones reales.

Artículo 12. Para efectos de llevarse al cumplimiento y cumplimiento de los mismos determinados en otras leyes vigentes se declara la utilidad pública e interés social la adquisición de inmuebles urbanos y suburbanos para destinarse a las siguientes fines:

- a) Ejecución de Planes de Desarrollo y Planes de desarrollo simplificados;
- b) Ejecución de planes de vivienda de interés social;
- c) Preservación del patrimonio cultural, indolores e históricos y el arquitectónico en zonas urbanas y rurales;
- d) Consolidación de zonas de mano para el desarrollo y crecimiento cultural de las ciudades;
- e) Consolidación de zonas de mano para la producción de medio ambiente de los recursos hidricos;
- f) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los campos de la salud, educación, turismo, recreación, deporte, ornato y equipamiento;
- g) Ejecución de proyectos de saneamiento, abastecimiento, distribución, almacenamiento y explotación de servicios públicos;
- h) Saneamiento de la zona urbana de las ciudades, incluidas las construcciones, terminales e instalaciones del sistema;
- i) Funcionamiento de las obras administrativas de las entidades y las cuales se refieren al artículo 11 de la presente ley, con excepción de las obras administrativas y conexiones del Estado y las de las propiedades soberanas municipales.

[illegible][illegible][illegible]