

Bogotá, 22 de octubre de 2020

Requiere respuesta: SI ☒ NO ☐

Señores

**GILBERTO CARDONA ACEVEDO Y/O
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
JORGE EFRAÍN CARDONA ACEVEDO Y/O
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
RUBELIO DE JESÚS CARDONA ACEVEDO Y/O
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**

Predio denominado Chontaduro o Pernilla/ El Perpetuo Socorro (según ficha catastral)
Ubicado en la Vereda Chontaduro/ Pernilla (según ficha catastral)
Municipio de Cañasgordas
Departamento 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 03-03-20200923004063 fecha 23 de septiembre de 2020, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicado en las siguientes Abscisas Inicial: **K06+626,79** Abscisa final: **K06+925,53**, localizado en el margen Izquierda-Derecha; del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio denominado Chontaduro o Pernilla / El Perpetuo Socorro (Según Ficha Catastral), Vereda Chontaduro/ Pernilla (Según Ficha Catastral), Municipio de Cañasgordas, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral 138-2-001-000-0018-00001-0000-00000, Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0018-0001-0-00-00-0000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No **011-14278** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino (Antioquia).

Respetados Señores:

En razón a que mediante oficio de citación número 03-03-20200923004064 de fecha veintitrés (23) de septiembre de 2020, emitido por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., se instó a comparecer a notificarse de la Oferta de Compra 03-03-20200923004063 fecha veintitrés (23) de septiembre de 2020, "por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, cultivos y especies, ubicadas entre la abscisas Inicial: **K06+626,79** abscisa final: **K06+925,53** localizado en el margen Izquierda-Derecha del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, y teniendo en cuenta que la citación fue enviada a través de la Empresa de Correo Certificado Servicios Postales Nacionales S.A. - 4-72 mediante número de guía RB5686801C1CO el veinticuatro (24) de septiembre 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 dieciséis (16) de octubre de 2020, publicada en la página web de la concesión (<http://autopistasuraba.com/avance-concesion/gestion-predial/>) el día dieciséis (16) de octubre 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 dieciséis (16) de octubre de 2020, y en la cartelera de la Personería Municipal del Municipio de Cañasgordas, ubicada en la calle 25 No. 29A, el día dieciséis (16) de octubre de 2020 y que a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal

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

AVISO

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la **CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S.**, expidió la Oferta de Compra contenida en el oficio 03-03-20200923004063 fecha veintitrés (23) de septiembre de 2020 "por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicado en las siguientes Abscisas Inicial: **K06+626,79** Abscisa final: **K06+925,53** localizado en el margen Izquierda-Derecha; del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio denominado Chontaduro o Pernilla / El Perpetuo Socorro (Según Ficha Catastral), Vereda Chontaduro/ Pernilla (Según Ficha Catastral), Municipio de Cañasgordas, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral 138-2-001-000-0018-00001-0000-00000, Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0018-0001-0-00-00-0000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **011-14278** 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 03-03-20200923004064 de fecha veintitrés (23) de septiembre 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 03-03-20200923004063 de fecha veintitrés (23) de septiembre de 2020, copia de la Ficha Técnica Predial No. **CAM2-UF1-CCG-110**, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C de fecha 14 de agosto de 2020, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

HERNANDO VALLEJO
MONSALVE

Firmado digitalmente por
HERNANDO VALLEJO MONSALVE
Fecha: 2020.10.22 20:54:17 -05'00'

HERNANDO VALLEJO MONSALVE

Gerente General

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: Nestor Acuña-Coord. Predial C.L

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

Aprobó: HV- Gerente General

Entérese: Consorcio Mar 2 – Única, Enterarse: Cmar2 - UNICA

PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

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 a los señores **GILBERTO CARDONA ACEVEDO Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, JORGE EFRAÍN CARDONA ACEVEDO Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, RUBELIO DE JESÚS CARDONA ACEVEDO Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, de la Oferta de Compra 03-03-20200923004063 de fecha

veintitrés (23) de septiembre de 2020, "por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicado en las siguientes Abscisas Inicial: **K06+626,79** Abscisa final: **K06+925,53** localizado en el margen Izquierda-Derecha; del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio denominado Chontaduro o Pernilla / El Perpetuo Socorro (Según Ficha Catastral), Vereda Chontaduro/ Pernilla (Según Ficha Catastral), Municipio de Cañasgordas, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral 138-2-001-000-0018-00001-0000-00000, Número predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0018-0001-0-00-00-0000 y Folio de Matricula Inmobiliaria No **011-14278** 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 03-03-20200923004063 de fecha veintitrés (23) de septiembre de 2020, contenida en cuatro (4) folios, la ficha predial de fecha veintidós (22) de mayo de 2019, contenida en siete (07) folios, plano predial de fecha diecisiete (17) de mayo de 2017 contenido en cuatro (04) folio, usos del suelo de fecha veinticinco (25) de marzo de 2019 contenida en dos (2) folios, Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ, de fecha catorce (14) de agosto de 2020 contenido en cincuenta y siete (57) 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 AUTOISTAS 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 AUTOISTAS URABÁ S.A.S.,

EL 20 Noviem^b. 2020 A LAS 5:00 P.M.

DESEFIJADO EL 29 Noviem^b 2020 A LAS 5:00 P.M.

HERNANDO
VALLEJO
MONSALVE

Firmado digitalmente por
HERNANDO VALLEJO
MONSALVE
Fecha: 2020.10.22 20:54:05
+05'00'

HERNANDO VALLEJO MONSALVE

Gerente General

CONCESION AUTOISTAS URABÁ S.A.S

En delegación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Proyecto: Nestor Acuña-Coord. Predial C.L.
Reviso: PO Coord. Predial UNICA / SD- Director Predial / LT-Ger Técnico
Aprobó: HV- Gerente General
Entérese: Consorcio Mar 2 – Única. Enterarse: Cmar2 - UNICA



COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20201022004514
Fecha: 22/10/2020 08:47:47 p. m.
Usuario: evargas
Fecha impresión: 22/10/2020 8:48:59 p. m.

Bogotá, 22 de octubre de 2020

Requiere respuesta: SI ☒ NO ☐

Señores

GILBERTO CARDONA ACEVEDO Y/O

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

JORGE EFRAÍN CARDONA ACEVEDO Y/O

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

RUBELIO DE JESÚS CARDONA ACEVEDO Y/O

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Predio denominado Chontaduro o Pernilla/ El Perpetuo Socorro (según ficha catastral)

Ubicado en la Vereda Chontaduro/ Pernilla (según ficha catastral)

Municipio de Cañasgordas

Departamento 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 03-03-20200923004063 fecha 23 de septiembre de 2020, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicado en las siguientes Abscisas Inicial: **K06+626,79** Abscisa final: **K06+925,53** localizado en el margen Izquierda-Derecha; del proyecto vial **CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2**, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio denominado Chontaduro o Pernilla / El Perpetuo Socorro (Según Ficha Catastral), Vereda Chontaduro/ Pernilla (Según Ficha Catastral), Municipio de Cañasgordas, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral 138-2-001-000-0018-00001-0000-00000, Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0018-0001-0-00-00-0000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No **011-14278** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino (Antioquia).



COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20201022004514
Fecha: 22/10/2020 08:47:47 p. m.
Usuario: evargas
Fecha impresión: 22/10/2020 8:48:59 p. m.

Respetados Señores:

En razón a que mediante oficio de citación número 03-03-20200923004064 de fecha veintitrés (23) de septiembre de 2020, emitido por la Concesión Autoistas Urabá S.A.S., se instó a comparecer a notificarse de la Oferta de Compra 03-03-20200923004063 fecha veintitrés (23) de septiembre de 2020, "por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, cultivos y especies, ubicadas entre la abscisas Inicial: **K06+626,79** abscisa final: **K06+925,53** localizado en el margen Izquierda-Derecha del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, y teniendo en cuenta que la citación fue enviada a través de la Empresa de Correo Certificado Servicios Postales Nacionales S.A. - 4-72 mediante número de guía RB568680101CO el veinticuatro (24) de septiembre 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 dieciséis (16) de octubre de 2020, publicada en la página web de la concesión (<http://autopistasuraba.com/avance-concesion/gestion-predial/>) el día dieciséis (16) de octubre 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 dieciséis (16) de octubre de 2020, y en la cartelera de la Personería Municipal del Municipio de Cañasgordas, ubicada en la calle 25 No. 29A, el día dieciséis (16) de octubre de 2020 y que a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal

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

AVISO

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la **CONCESIÓN AUTOISTAS URABÁ S.A.S.**, expidió la Oferta de Compra contenida en el oficio 03-03-20200923004063 fecha veintitrés (23) de septiembre de 2020 "por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicado en las siguientes Abscisas Inicial: **K06+626,79** Abscisa final: **K06+925,53** localizado en el margen Izquierda-Derecha; del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio denominado Chontaduro o Pernilla / El Perpetuo Socorro (Según Ficha Catastral), Vereda Chontaduro/ Pernilla (Según Ficha Catastral), Municipio de Cañasgordas, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral 138-2-001-000-0018-00001-0000-00000, Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0018-0001-0-00-00-0000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No **011-14278** 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 03-03-20200923004064 de fecha veintitrés (23) de septiembre 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 03-03-20200923004063 de fecha veintitrés (23) de septiembre de 2020, copia de la Ficha Técnica Predial No. **CAM2-UF1-CCG-110**, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C de fecha 14 de agosto de 2020, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

HERNANDO
VALLEJO
MONSALVE

Firmado digitalmente por
HERNANDO VALLEJO
MONSALVE
Fecha: 2020.10.22 20:49:17
+05'00'

HERNANDO VALLEJO MONSALVE

Gerente General

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 Autopistas de Urabá S.A.S.
Al expediente predial

Proyecto: Nestor Acuña-Coord. Predial C.L
Revisó: PO Coord. Predial UNICA / SD- Director Predial / LT-Ger Técnico
Aprobó: HV- Gerente General
Entérese: Consorcio Mar 2 – Única. Enterarse: Cmar2 - UNICA



Bogotá, 23 de septiembre de 2020

Requiere respuesta: SI ☒ NO ☐

Señores

GILBERTO CARDONA ACEVEDO (Q.E.P.D.) y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
JORGE EFRAÍN CARDONA ACEVEDO (Q.E.P.D.) y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

RUBELIO DE JESÚS CARDONA ACEVEDO (Q.E.P.D.) y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

RAMIRO HERNANDO JIMÉNEZ PUERTA

RAMIRO DE JESÚS JIMÉNEZ RIOS

Predio denominado Chontaduro o Pernilla / El Perpetuo Socorro (Según Ficha Catastral)

Vereda Chontaduro/ Pernilla (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: **K06+626,79** - Abscisa final: **K06+925,53**; localizado en el margen Izquierda-Derecha; del proyecto vial **CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2**, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio denominado Chontaduro o Pernilla / El Perpetuo Socorro (Según Ficha Catastral), Vereda Chontaduro/ Pernilla (Según Ficha Catastral), Municipio de Cañasgordas, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral 138-2-001-000-0018-00001-0000-00000, Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0018-0001-0-00-00-0000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No **011-14278** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.

Respetados señores,

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

Utilidad Pública mediante Resolución Nro. 380 del 10 de febrero de 2015 de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**.

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial **No. CAM2-UF1-CCG-110**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un predio denominado Chontaduro o Pernilla / El Perpetuo Socorro (Según Ficha Catastral), Vereda Chontaduro/ Pernilla (Según Ficha Catastral), Municipio de Cañasgordas, del Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral 138-2-001-000-0018-00001-0000-00000, Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0018-0001-0-00-00-0000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **011-14278** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE PUNTO SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (18.977.64 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 14 de agosto de 2020, por la suma de **CIENTO CUARENTA Y SEIS MILLONES TRECENTOS VEINTITRÉS MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$146.323.533,00)** correspondiente al avalúo comercial del área de terreno y especies plantadas y construcciones en el área de terreno objeto de oferta.

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

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

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

promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

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 4° del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

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

Se evidencia, diferencia de áreas entre ficha predial sistema de información y Catastro Antioquia con un área reportada de 17,4045 Ha., para folio de matrícula inmobiliaria No. 011-14278, no reporta área y Escritura Pública No. 080 del 18 de abril de 2005, otorgada por la Notaría Única de Cañasgordas reporta área de 16,2788 Ha, por lo anterior, se debe realizar procedimiento de cabida y linderos.

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

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4° 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.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No CAM2-UF1-CCG-110, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ, el día 14 de agosto 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,

HERNANDO
VALLEJO
MONSALVE

Firmado digitalmente por
HERNANDO VALLEJO
MONSALVE
Fecha: 2020.09.23 12:01:41
+05'00'

HERNANDO VALLEJO MONSALVE
Representante Legal
CONCESION AUTOPISTAS URABÁ S.A.S
En delegación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

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

Proyecto: (NA – Coord. Predial C.L. S.A.S.) - UNICA
Revisó: PO Coord. Predial UNICA / SD- Director Predial / LT-Ger Técnico
Aprobó: HV- Gerente General
Entérese: Consorcio Mar 2 – Unica. Enterarse: Cmar2 - UNICA



FECHA: 22/05/2019
 PROYECTO: CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2
 SECTOR: UF1 - CAÑASGORDAS URAMITA Nº PREDIO: CAM2-UF1-CCG-110
 DIRECCION: CHONTADURO
 PROPIETARIO: RAMIRO DE JESUS JIMENEZ Y OTROS
 AREA REQUERIDA: 18.977,64 M²
 AREA TOTAL CONSTRUIDA: 0,00 M²
 AREA MEJORAS: 107,88 M²

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES:

CANT UNIDAD

DESCRIPCION OTRAS MEJORAS:

CANT UNIDAD

CA1: CERCA 1: DIVISORIA DE POTREROS CON POSTES DE MADERA SEPARADOS CADA 1,5 M CON ALAMBRE DE PÚAS A 3 HILOS
 CA2: CERCA 2: DIVISORIA DE POTREROS EN ALAMBRE DE PÚAS A 4 HILOS CON POSTES EN MADERA SEPARADOS CADA 1,5 M
 CA3: CERCA 3: CERCA VIVA DIVISORIA DE POTREROS CON ALAMBRE DE PÚAS DE 4 HILOS, POSTES EN MADERA Y MATARRATON, GUIBAN "SEPARADOS CADA 2,5 M
 CA4: CORRAL 1: CORRAL DE 5,80 M * 9,30M, EN MADERA ABARCO ASERRADA E INMUNIZADA DE 8 VARETAS, CON 6 COLUMNAS EN CONCRETO, CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO SOSTENIDA SOBRE PERFILES EN MADERA CON PISO EN CONCRETO CON COMEDERO ELABORADO EN CEMENTO CUBIERTO CON BALDOSA 2,00 M * 0,55 M * 0,25 M Y PORTÓN METÁLICO DE UNA HOJA DE 1,40 M * 1,25 M CON COLUMNA EN CONCRETO DE 1,90 M
 CA5: CORRAL 2: CORRAL DE 5,80 MTS * 9,30 SIN CUBIERTA, EN MADERA ABARCO ASERRADA E INMUNIZADA CON 4 VARETAS, PISO EN CONCRETO CON EMBUDO Y DOS PORTONES METÁLICOS DE 2,00 MTS * 1,50 MTS
 CA6: PORTÓN 1: PORTÓN METÁLICO DE UNA HOJA DE 1,50 M * 1,25 M CON COLUMNA EN CONCRETO DE 1,90 M
 CA7: SALADERO 1: SALADERO EN PLASTICO CON 2 COLUMNAS EN MADERA INMUNIZADA DE 2 METROS
 CA8: SALADERO 2: SALADERO EN PLASTICO CON 1 COLUMNA EN MADERA INMUNIZADA DE 2 METROS

CANT UNIDAD

CULTIVOS Y ESPECIES

AGUACATILLO (DAP= 0,15 m; H= 4 m)
 CACAO PRODUCCIÓN (DAP= 0,2 m; H= 5 m)
 CARATE (DAP= 0,05 m; H= 2 m)
 CARBONERO GIGANTE (DAP= 0,4 m; H= 6 m)
 CEDRO (DAP= 0,3 m; H= 7 m)
 CHIRIGUACO (DAP= 0,15 m; H= 4 m)
 CHAGUALO (DAP= 0,04 m; H= 2 m)
 GUANABANO PRODUCCIÓN (DAP= 0,10 m; H= 3 m)
 GUAMO MESTIZO (DAP= 0,05 m; H= 1,5 m)
 GUAYABO PRODUCCIÓN (DAP= 0,10 m; H= 4 m)
 HIGUERON (DAP= 0,6 m; H= 10 m)
 HOJA MENUDA (DAP= 0,3 m; H= 11 m)
 LAUREL (DAP= 0,25 m; H= 12 m)
 LIMÓN MANDARINO PRODUCCIÓN (DAP= 0,10 m; H= 5 m)
 MANDARINO PRODUCCIÓN (DAP= 0,10 m; H= 4 m)
 MANGO PRODUCCIÓN (DAP= 0,8 m; H= 20 m)
 MANGO PRODUCCIÓN (DAP= 1 m; H= 18 m)
 MANGO PRODUCCIÓN (DAP= 0,5 m; H= 15 m)
 MATARRATÓN (DAP= 0,2 m; H= 10 m)
 MESTIZO (DAP= 0,10 m; H= 5 m)

1 UN
 88 UN
 12 UN
 3 UN
 1 UN
 1 UN
 74 UN
 3 UN
 8 UN
 6 UN
 4 UN
 15 UN
 4 UN
 16 UN
 3 UN
 1 UN
 1 UN
 5 UN
 47 UN
 5 UN

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

Culigatones

FECHA 22/05/2019
 PROYECTO CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2
 SECTOR UF1 - CAÑASGORDAS URAMITA
 DIRECCION CHONTADURO N° PREDIO CAM2-UF1-CCG-110
 PROPIETARIO RAMIRO DE JESUS JIMENEZ Y OTROS
 AREA REQUERIDA 18.977,64 M²
 AREA TOTAL CONSTRUIDA 0,00 M²
 AREA MEJORAS 107,88 M²

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES:

	CANT	UNIDAD

DESCRIPCION OTRAS MEJORAS:

	CANT	UNIDAD
CA9: TANQUE 1; TANQUE FABRICADO EN BLOQUE PRENSADO CON CUBRIMIENTO EN CEMENTO MEDIDAS: 1,40 M * 0,85 M * 0,80 M	1	UN
CA10: TANQUE 2; TANQUE FABRICADO EN BLOQUE PRENSADO CON CUBRIMIENTO EN CEMENTO MEDIDAS: 1,40 M * 0,85 M * 0,80 M	1	UN
CA11: PORTÓN 2; PORTÓN METÁLICO DE 1,70 M * 1,30 M CON POSTES EN MADERA COMUN DE 2,10 M DE ALTO DE 0,15 M * 0,15 M.	1	UN
CA12: CERCA FRONTAL 1 - RESTITUCION: CERCA VIVA EN MATARRATON Y GUIBAN DE 3M DE ALTURA CON SEPARACION DE ARBOLES CADA 2 M, ALAMBRE DE PUAS A TRES HILOS	182,63	ML
CA13: CERCA 4; CERCA VIVA MIXTA EN POSTES DE MADERA, MATARRATON (15 un) Y GUIBAN (13 un) CON SEPARACIÓN DE ARBOLES DE CADA 2,5 M CON ALAMBRE DE PUAS A CUATRO HILOS.	99,36	ML

CULTIVOS Y ESPECIES

	CANT	UNIDAD
NARANJO PRODUCCIÓN (DAP= 0,05 m; H= 1,5 m)	4	UN
NIGUITO (DAP= 0,03 m; H= 1,5 m)	37	UN
NOGAL CAFETERO (DAP= 0,3 m; H= 12 m)	12	UN
PARASIEMPRE (DAP= 0,1 m; H= 4 m)	2	UN
PASTO BRACHIARIA	9.359,45	M2
PASTO ESTRELLA	2.965,00	M2
PASTO MANÍ FORRAJERO	2.152,45	M2
PASTO URARE	1.980,00	M2
QUEBRA BARRIGA (DAP= 0,2 m; H= 4 m)	158	UN
PIÑÓN DE OREJA (DAP= 0,8 m; H= 6 m)	1	UN
PUNTA DE LANZA (DAP= 0,05 m; H= 2 m)	2	UN
ZURRUMBO (DAP= 0,1 m; H= 2 m)	4	UN
YARUMO (DAP= 0,2 m; H= 5 m)	2	UN

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

Culpa Torres
REPRESENTANTE CONCESIONARIO



SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRAL

INVENTARIO DE PREDIO A ADQUIRIR

ELABORÓ	LEG
REVISÓ	AVF
APROBÓ	QIG
FOR-GPRGN-0148	
EDICIÓN 1	2016-12-15

FECHA 22/05/2019
PROYECTO CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2
SECTOR UF1 - CAÑASGORDAS URAMITA
DIRECCION CHONTADURO Nº PREDIO CAM2-UF1-CCG-110
PROPIETARIO RAMIRO DE JESUS JIMENEZ Y OTROS - (MEJORATARIO 1 CASIMIRO BOLIVAR)
AREA REQUERIDA 18.977,64 M²
AREA TOTAL CONSTRUIDA (M1) 48,94 M²
AREA MEJORAS (M1) 71,61 M²

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES:

C1: CONSTRUCCIÓN 1: DE UN PISO CON ESTRUCTURA EN CONCRETO, COLUMNAS Y VIGAS EN CONCRETO DE 0,25M * 0,25 M, MAMPOSTERÍA MIXTA EN BLOQUE ESTRADO Y LADRILLO DE CEMENTO PINTADO, VENTANAS Y PUERTAS METÁLICAS, CUBIERTA MIXTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO, ZINC Y PLÁSTICO SOSTENIDA SOBRE PERFILES EN MADERA, PISO EN PLACA DE CONCRETO AFIRMADA CON CEMENTO Y MINERAL. COCINA: MISMA ESTRUCTURA, MAMPOSTERÍA EN BLOQUE ESTRADO PINTADO AL INTERIOR, CON MESÓN DE 5,00 M X 1,00 M CON ESTRUCTURA EN CONCRETO, SOPORTADO EN MUROS DE CARGA DE 0,90 M X 1,00 M, ENCHAPADO EN BALDOSA CERÁMICA, CUBIERTA EN TEJA PLÁSTICA SOSTENIDA SOBRE LISTONES EN MADERA Y PISO EN PLACA DE CONCRETO AFINADA CON CEMENTO. BAÑO: MISMA ESTRUCTURA CON MAMPOSTERÍA EN BLOQUE ESTRADO, PAÑETADO Y PINTADO AL INTERIOR, PISO EN PLACA DE CONCRETO AFINADA CON CEMENTO, CON SANITARIO, LAVAMANOS Y DUCHA: UNO DE LOS BAÑOS TIENE ÚNICAMENTE UN SANITARIO. DISTRIBUCIÓN: TRES (3) HABITACIONES, COCINA, Y DOS (2) BAÑOS.

CANT UNIDAD

48,94

M2

DESCRIPCION OTRAS MEJORAS:

CA14: CERCA 5: CON POSTES EN GUADUA SEPARADOS CADA DOS METROS Y SEIS (5) VARAS DE GUADUA

CANT UNIDAD

13,58

ML

CA15: CORREDOR CUBIERTO 1: CON SEMMUR PERIMETRAL EN BLOQUE ESTRADO PAÑETADO Y PINTADO, COLUMNAS EN MADERA ASERRADA, CUBIERTA MIXTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO Y ZINC SOSTENIDA SOBRE PERFILES EN MADERA, PISO EN PLACA DE CONCRETO AFINADA CON CEMENTO

14,97

M2

CA16: DEPOSITO: CON ESTRUCTURA EN MADERA COMÚN, MAMPOSTERÍA MIXTA EN MADERA Y LÁMINAS DE ZINC, CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOSTENIDA SOBRE LISTONES EN MADERA, SIN VENTANAS, CON UNA (1) PUERTA EN MADERA Y PISO EN TIERRA PASADA

20,05

M2

CA17: GALLINERO 1: CON ESTRUCTURA EN MADERA, SEMIDURO PERIMETRAL EN BLOQUE ESTRADO DE 1 M X 1,5 M CON COLUMNAS MIXTAS EN MADERA Y GUADUA, MAMPOSTERÍA MIXTA EN MALLA ESLABONADA METÁLICA Y POLISOMBRA, CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOSTENIDA SOBRE MADERA BURDA Y GUADUA, PISO EN PLACA DE CONCRETO DE ESPESOR 0,10M

1,5

M2

CA18: GALLINERO 2: CON ESTRUCTURA EN MADERA, CON COLUMNAS MIXTAS EN MADERA Y GUADUA, MAMPOSTERÍA MIXTA EN GUADUA Y MADERA, CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOSTENIDA SOBRE MADERA BURDA Y GUADUA, PISO EN PLACA DE CONCRETO DE ESPESOR 0,10 M CON DIMENSIONES DE 2,5 M X 1,5 M Y 1,7 DE ALTO

3,75

M2

CA19: GALLINERO 3: CON ESTRUCTURA EN MADERA, CON COLUMNAS MIXTAS EN MADERA Y GUADUA, MAMPOSTERÍA MIXTA EN GUADUA Y MADERA, CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOBRE PERFILES EN MADERA Y GUADUA, TODA LA ESTRUCTURA SE ENCUENTRA SOBRE PALAFITOS EN MADERA Y GUADUA CON DIMENSIONES DE 2,5 M X 1,0 M Y 1,7 DE ALTO

2,5

M2

CA20: LAVADERO 1: CON ESTRUCTURA MIXTA EN BLOQUE Y CONCRETO, PINTADO AL EXTERIOR DE 0,90 M X 1,28 M Y 1,20 M DE ALTO

1

UN

CULTIVOS Y ESPECIES

AGUACATE PRODUCCIÓN (DAP= 0,1 m; H= 3 m)

CANT UNIDAD

3

UN

CAMARON ROJO (DAP= 0,05 m; H= 2 m)

8

UN

CROTO (DAP= 0,05 m; H= 2 m)

5

UN

GUANÁBAO PRODUCCIÓN (DAP= 0,1 m; H= 5 m)

5

UN

HELICONIA ROJA (DAP= 0,05 m; H= 2 m)

5

UN

LIBERAL ROJO (DAP= 0,05 m; H= 2 m)

10

UN

LIMÓN PRODUCCIÓN (DAP= 0,05 m; H= 2,5 m)

8

UN

MAMONCILLO MACHO (DAP= 0,2 m; H= 10 m)

1

UN

MANDARINO PRODUCCIÓN (DAP= 0,1 m; H= 5 m)

2

UN

NARANJO (DAP= 0,05 m; H= 2 m)

2

UN

PALMA DE CHONTADURO (DAP= 0,1 m; H= 5 m)

1

UN

PALMA TRONCO DE BRASIL ORNAMENTAL (DAP= 0,15 m; H= 2,5 m)

2

UN

PALMA RAMO (DAP= 0,2 m; H= 15 m)

8

UN

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



AUTOPISTAS URABÁ

SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRAL

INVENTARIO DE PREDIO A ADQUIRIR

ELABORO

LEB

REVISÓ

AVF

APROBÓ

GIG

EDICIÓN 1

FOR-GRGIN-0146

2016-12-15

FECHA 22/05/2019
PROYECTO CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2
SECTOR UF1 - CAÑASGORDAS URAMITA N° PREDIO CAM2-UF1-CCG-110
DIRECCION CHONTADURO
PROPIETARIO RAMIRO DE JESUS JIMENEZ Y OTROS - (MEJORATARIO 1 CASIMIRO BOLIVAR)
AREA REQUERIDA 18.977,64 M²
AREA TOTAL CONSTRUIDA (M1) 48,94 M²
AREA MEJORAS (M1) 71,61 M²

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES:

	CANT	UNIDAD

DESCRIPCION OTRAS MEJORAS:

	CANT	UNIDAD
CA21: LAVADERO 2; CON ESTRUCTURA MIXTA EN BLOQUE Y CONCRETO DE 0,90 M X 1,43 M Y 1,20 M DE ALTO.	1	UN
CA22: MONUMENTO; CON ESTRUCTURA EN CONCRETO, UNA COLUMNA EN CONCRETO DE DIÁMETRO 0,35M Y 1,5 M DE ALTO, CON DOS PLACAS EN CONCRETO DE 0,80 M X 0,82 M Y 0,05 M DE ESPESOR, CON UNA CUBIERTA EN TEJA DE BARRO SOPORTADA SOBRE UNA CERCHIA EN MADERA Y CUATRO (4) VARILLAS DE MEDIA PULGADA DE 2,30 M	1	UN
CA23: POZO SÉPTICO; CON ESTRUCTURA EN BLOQUE ESTRUCTURAL DE 0,53 M X 0,60 Y 1,50 M DE PROFUNDIDAD, CON CUBIERTA EN PLACA DE CONCRETO	1	UN
CA24: TANQUE 3 ;CON ESTRUCTURA EN BLOQUE ESTRIADO DE 0,97 M X 0,92 M Y 1,00 M DE ALTO, PAÑETADO CON CUBIERTA EN LÁMINA DE ZINC	1	UN
CA25: ZONA DURA; ESTRUCTURA EN CONCRETO AFINADO DE DIMENSIONES 6,47 M X 4,5 M Y 0,80 M DE GROSOR.	29,14	M2

CULTIVOS Y ESPECIES

	CANT	UNIDAD
PLÁTANO PRODUCCIÓN (DAP= 0,2 m; H= 5 m)	20	UN
SAN JOAQUIN ORNAMENTAL (DAP= 0,05 m; H= 1,5 m)	6	UN

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-110

Fecha: 22/05/2019
Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)

	
VISTA GENERAL	LINDERO INICIAL
	
LINDERO FINAL	CA1: CERCA 1



	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-110

Fecha: 22/05/2019

Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)



CA2: CERCA 2



CA3: CERCA 3



CA4: CORRAL 1



CA4: CORRAL 1 COMEDERO

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

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 018 DEL 2015
CAM2-UF1-CCG-110

Fecha: 22/05/2019

Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)



CA4: CORRAL 1 PORTÓN



CA5: CORRAL 2



CA5: CORRAL 2 - EMBUDO



CA6: PORTÓN 1



d

	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-110

Fecha: 22/05/2019

Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)



CA7: SALADERO 1



CA8: SALADERO 2



CA9: TANQUE 1



CA10: TANQUE 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-110

Fecha: 22/05/2019
Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)

	
CA11: PORTÓN 2	CA12: CERCA FRONTAL 1
	
CA13: CERCA 4	AGUACATILLO (DAP= 0,15 M; H= 4 M)



9

	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-110

Fecha: 22/05/2019

Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)

	
CACAO PRODUCCIÓN (DAP= 0,2 M; H= 5 M) /	CARATE (DAP= 0,05 M, H=2 M) /
	
CARBONERO GIGANTE (DAP= 0,4 M; H= 6 M) /	CEDRO (DAP= 0,3 M; H= 7 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

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

**GESTIÓN CONTRACTUAL Y
SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE**

REGISTRO FOTOGRÁFICO PGGG

AUTOPISTAS URABÁ:

Versión: 001

Fecha: 05/09/2014



GUAMO MESTIZO (DAP= 0,05 M, H=1,5 M) /

Avenida Calle 26 Nro. 59-51 Torre 4 y/o Calle 24A Nro. 59-42 Torre 4 Piso 2.
PBX: 4848860- www.ani.gov.co, Nit. 830125996-9
Página 7 de 22

 ANI Agencia Nacional de Infraestructura	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-110

Fecha: 22/05/2019

Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)

	
GUAYABO PRODUCCIÓN (DAP= 0,1 M; H= 4 M) ✓	HIGUERÓN (DAP= 0,60 M, H=10 M) ✓
	
HOJA MENUDA (DAP= 0,30 M, H=11 M) ✓	LAUREL (DAP= 0,25 M; H= 12 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 PGGS		Fecha: 05/09/2014

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 018 DEL 2015
CAM2-UF1-CCG-110

Fecha: 22/05/2019

Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)

	
LIMÓN MANDARINO PRODUCCIÓN (DAP= 0,10 H=5 M)	MANDARINO PRODUCCIÓN (DAP= 0,1 M; H= 4 M)
	
MANGO PRODUCCIÓN (DAP= 0,8 M; H= 20 M)	MANGO PRODUCCIÓN (DAP= 1 M; H= 18 M)



[Handwritten signature]

 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-110

Fecha: 22/05/2019
Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)

	
MANGO PRODUCCIÓN (DAP= 0,5 M; H= 15 M) ✓	MATARRATÓN (DAP= 0,2 M; H= 10 M) ✓
	
MESTIZO (DAP= 0,1M; H= 5 M) ✓	NARANJO PRODUCCIÓN (DAP= 0,05 M; H= 1,5 M) ✓

9

	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-110**

Fecha: 22/05/2019

Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)

	
NIGUITO (DAP= 0,03 M, H=1,5 M) ✓	NOGAL CAFETERO (DAP= 0,3 M; H= 12 M) ✓

	
PARASIEMPRE (DAP= 0,10 M, H=4 M) ✓	PASTO BRACHIARIA



	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-110

Fecha: 22/05/2019
Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)

	
PASTO ESTRELLA	PASTO MANÍ FORRAJERO
	
PASTO URARE	QUIEBRABARRIGO (DAP= 0,20 M, H=4 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-110**

Fecha: 22/05/2019

Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)

	
PIÑÓN DE OREJA (DAP= 0,6 M; H= 6 M) ✓	PUNTA DE LANZA (DAP= 0,05 M, H=2 M) ✓

	
ZURRUMBO (DAP= 0,1 M; H= 2 M) ✓	YARUMO (DAP= 0,20 M, H=6 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-110

MEJORATARIO 1 -CASIMIRO BOLIVAR

Fecha: 22/05/2019

Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)

	
C1: CONSTRUCCIÓN 1	C1: CONSTRUCCIÓN 1 SALA

	
C1: CONSTRUCCIÓN 1 HABITACIÓN	C1: CONSTRUCCIÓN 1 BAÑO

[Handwritten signature]

28 OCT 2020
NO ACCIDENTES
EXPTM

 ANI Agencia Nacional de Infraestructura	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-F-133
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	 AUTOPISTAS 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-110

MEJORATARIO 1 -CASIMIRO BOLIVAR

Fecha: 22/05/2019

Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)

	
C1: CONSTRUCCIÓN 1 HABITACIÓN	C1: CONSTRUCCIÓN 1 COCINA
	
CA14: CERCA 5	CA15: CORREDOR CUBIERTO 1

Handwritten signature

78 OCT 2020
 NOROCCIDENTE
 EXPENDIO SPU

 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-110

MEJORATARIO 1 -CASIMIRO BOLIVAR

Fecha: 22/05/2019

Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)

	
CA16: DEPOSITO	CA17: GALLINERO 1
	
CA18: GALLINERO 2	CA19: GALLINERO 3

28 OCT 2019
 ANI
 NOROCCIDENTE
 EXPEDIENTE SPU

 ANI Agencia Nacional de Infraestructura	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-110

MEJORATARIO 1 -CASIMIRO BOLIVAR

Fecha: 22/05/2019

Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)



CA20: LAVADERO 1

CA21: LAVADERO 2



CA22: MONUMENTO

CA23: POZO SÉPTICO



 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-110

MEJORATARIO 1 -CASIMIRO BOLIVAR

Fecha: 22/05/2019

Lugar: **Municipio Cañasgordas (Antioquia)**

	
CA24: TANQUE 3	CA25: ZONA DURA

	
AGUACATE PRODUCCIÓN (DAP= 0,1 M; H= 3 M)	CAMARÓN ROJO (DAP= 0,05 M, H=2 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-110

MEJORATARIO 1 -CASIMIRO BOLIVAR

Fecha: 22/05/2019

Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)



CROTO (DAP= 0,05 M, H=2 M) ✓



GUANÁBANO PRODUCCIÓN (DAP= 0,1 M; H= 5 M) ✓



HELICONIA ROJA (DAP= 0,05 M, H=2 M) ✓



LIMÓN PRODUCCIÓN (DAP= 0,05 m; H= 2,5 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 PGGS		Fecha: 05/09/2014

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 018 DEL 2015
CAM2-UF1-CCG-110

MEJORATARIO 1 – CASIMIRO BOLIVAR

Fecha: 22/05/2019	
Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)	
	
MAMONCILLO MACHO (DAP= 0,2 M; H= 10 M)	MANDARINO PRODUCCION (DAP= 0,1 M; H=.5 M)
	
LIBERAL ROJO (DAP=0,05M; H=2 M)	NARANJO PRODUCCIÓN (DAP= 0,05 M; H= 2 M)

a

28 OCT 2020
 SERVICIOS POSTALES
 CAÑASGORDAS S.A. 4-72

	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-110

MEJORATARIO 1 -CASIMIRO BOLIVAR

Fecha: 22/05/2019
Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)

	
PALMA CHONTADURO (DAP= 0,10 M, H=5 M) ✓	PALMA RAMO (DAP= 0,20 M, H=15 M) ✓



	
PALMA TRONCO DE BRASIL ORNAMENTAL (DAP= 0,15 M, H=2,5 M) ✓	PLÁTANO PRODUCCIÓN (DAP= 0,20 M, H=5 M) ✓

[Handwritten signature]

	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-110

MEJORATARIO 1 -CASIMIRO BOLIVAR

Fecha: 22/05/2019

Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)

	
SAN JOAQUÍN (DAP= 0,05 M, H=1.5 M) /	



AUTOPISTAS URABÁ:

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCS-F-185
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSION	001
FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESION

CONTRATO No.:

018 DEL 2015

AUTOPISTA AL MAR 2

UNIDAD FUNCIONAL

UFI

PREDIO No.

CAM2-UF1-CCG-110

SECTOR o TAMAÑO

CAÑASGORDAS-URAMITA

ABSC. INICIAL
ABSC. FINAL

K 06+626,79 I-D
K 06+925,53 I-D

MARGEN
LONGITUD Efectiva

129,48
298,74

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

RAMIRO DE JESUS JIMENEZ Y OTROS

CEDULA
DIRECCION / EMAL.
DIRECCION DEL PREDIO

8.311.673
SIN INFORMACION
CHONTADURO

MATRICULA INMOBILIARIA
011-24278
CEDULA CATASTRAL
1820010000180000100000000

VEREDA/BARRIO:

MUNICIPIO:

DFTO:

Predio requerido para:

CHONTADURO	CLASIFICACION DEL SUELO
CAÑASGORDAS	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO
ANTIOQUIA	TOPOGRAFIA
TUNEL	

RURAL	UNDEROS
AGRICOLA	NORTE
8-25% Ondulada	ORIENTE
	SUR
	OCCIDENTE

LONGITUD	COLINDANTES
326,81 m (P1 - P20)	FONDO NACIONAL VIAL - RAMIRO DE JESUS JIMENEZ RIOS Y OTROS (MISMO PREDIO)
58,22 m (P20 - P36)	QUEBRADA PERILLA
298,6 m (P36 - P51)	RAMIRO DE JESUS JIMENEZ RIOS Y OTROS (MISMO PREDIO)
130,6 m (P51 - P71)	RAMIRO DE JESUS JIMENEZ RIOS Y OTROS (MISMO PREDIO)

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
MANABIO PRODUCCION (DAP= 0,05 m; H= 1,5 m)	4	✓	UN
MECAYITO (DAP= 0,03 m; H= 1,5 m)	37	✓	UN
MOGAL CAETERO (DAP= 0,3 m; H= 12 m)	12	✓	UN
PARASITAPPE (DAP= 0,1 m; H= 4 m)	2	✓	UN
PASTO BRACHARIA	9337,46	✓	M2
PASTO ESTERILIA	2965,9	✓	M2
PASTO MAHÍ FORRALENO	2150,46	✓	M2
PASTO URBQUE	1980	✓	M2
QUEJERO BARROCA (DAP= 0,2 m; H= 4 m)	158	✓	UN
PIÑÓN DE OREJA (DAP= 0,05 m; H= 6 m)	1	✓	UN
PUNTA DE LANZA (DAP= 0,05 m; H= 2 m)	2	✓	UN
ZURUUBITO (DAP= 0,1 m; H= 2 m)	4	✓	UN
YACAMBO (DAP= 0,2 m; H= 6 m)	2	✓	UN

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCION
6	CANAL PORTON 1: PORTON METALICO DE UNA HOJA DE 1,50 M * 1,25 M CON COLUMNA EN CONCRETO DE 1,90 M
7	CANAL SALADERO 1: SALADERO EN PLASTICO CON 2 COLUMNAS EN MADERA INYUNIZADA DE 2 METROS
8	CANAL SALADERO 2: SALADERO EN PLASTICO CON 1 COLUMNA EN MADERA INYUNIZADA DE 2 METROS
9	CANAL TANQUE 1: TANQUE FABRICADO EN BLOQUE PRENSADO CON CUBRIMIENTO EN CEMENTO MEDIDAS: 1,40 M * 0,85 M * 0,80 M
10	CANAL TANQUE 2: TANQUE FABRICADO EN BLOQUE PRENSADO CON CUBRIMIENTO EN CEMENTO MEDIDAS: 1,40 M * 0,85 M * 0,80 M
11	CANAL PORTON 2: PORTON METALICO DE 1,70 M * 1,30 M CON POSTES EN MADERA COMUN DE 2,10 M DE ALTO DE 0,15 M * 0,15 M.
12	CANAL CERCA FRONTAL 1 - RESTITUCION: CERCA VIVA EN MASTRATON Y GUARAN DE 3M DE ALTURA CON SEPARACION DE ARBOLES CADA 2 M, AL LAMBRE DE PUAS A TRES HILOS

1,00	✓	UN
1,00	✓	UN
1,00	✓	UN
1,00	✓	UN
1,00	✓	UN
1,00	✓	UN
192,53	✓	ML

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 ecubula el decreto 2770 debe adquirirse?

SI/NO
NO
NO
NO
NO
SI

AREA TOTAL TERRENO

162.788,00 m²

AREA REQUERIDA

18.977,64 m²

AREA REMANENTE

0,00 m²

AREA SOBRANTE

143.810,36 m²

AREA TOTAL REQUERIDA

18.977,64 m²

Hoja 2 de 7

SI/NO

UN

ML

FECHA DE ELABORACION: *Culpa Torres P.*
Elaboró: VINY CAROLINA TORRES TORO
M.P. 25222-376478 CND
Revisó y Aprobó:

22/05/15

28 OCT 2020
AUTOPISTAS S.P.A.
AUTOPISTAS S.P.A.

 Agencia Nacional de Infraestructura		 AUTOPISTAS URABÁ	
PROYECTO DE CONCESIÓN		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	
CONTRATO No.: 018 DEL 2015		GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	
PRECIO No. CAM2-UFI-CCG-110		PROCESO	
ABSC. INICIAL K 06+626.79 I-D		FORMATO	
ABSC. FINAL K 06+925.53 I-D		FICHA PRELIAL	
UNIDAD FUNCIONAL		CÓDIGO GCSP-F-185	
SECTOR O TRAMO CAÑASGORDAS - URAMITA		VERSIÓN 001	
MARGEN LONGITUD ERECTIVA		FECHA 18/02/2015	
Izq-Der 298,74			
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		MATRICULA INMOBILIARIA 011-14278	
RAMIRO DE JESUS JIMENEZ Y OTROS		CEDULA CATASTRAL 3182001000031800001000000000	
VEREDA/BARRIO:		CANTIDAD	
MUNICIPIO:		UNID	
DPTO:			
Predio requerido para:			
CHONTADURO			
CAÑASGORDAS			
ANTIOQUIA			
TUNEL			
CLASIFICACION DEL SUELO			
ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO			
TOPOGRAFIA			
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION			
CANT			
DENS			
UN			
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES			
ITEM			
13			
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS			
CAL3: CERCA 4; CERCA VIVA MIXTA EN POSTES DE MADERA, MATARRATON (15 cm) Y GUISAN (13 cm) CON SEPARACIÓN DE ARBOLES DE CADA 2,5 M CON ALAMBRE DE PUJAS A CUATRO HILOS.			
TOTAL AREA CONSTRUIDA			
162.783,00			
18.977,64			
0,00			
143.810,36			
18.977,64			
AREA TOTAL TERRENO			
AREA REQUERIDA			
AREA REMANENTE			
AREA SOBRANTE			
AREA TOTAL REQUERIDA			
FECHA DE ELABORACIÓN: 27.05.19			
Elaboró: YURY CAROLINA TORRES TORO			
M.P. 25122-276478 CND			
Revisó y Aprobó:			
OBSERVACIONES:			
PREDIO CON CEDULA CATASTRAL 05138000100000001800010000000000.			
EL AREA REQUERIDA SE ENCUENTRA SOBRE LA RUTA NACIONAL 062 TRAMO 03, (DABEIBA - SANTAFE DE ANTIOQUIA) ENTRE LOS PR 52 Y PR 53.			
EL AREA REQUERIDA PRESENTA UN AREA EN RONDA DE RIO DE 5.053,48 M2			

PROYECTO DE CONCESIÓN

CONTRATO NO.:

018 DEL 2015

AUTOPISTA AL MAR 2

UNIDAD FUNCIONAL

UFI1

PREDIO NO.

SECTOR O TRAMO

CANASGORDAS - URAMITA

ABSC. INICIAL
ABSC. FINAL

K 06+626.79 I-D
K 06+925.53 I-D

MARGEN
LONGITUD EFECTIVA

124. Der
298.74

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

RAMIRO DE JESUS JIMENEZ Y OTROS

CEDULA
DIRECCION / EMAIL.
DIRECCION DEL PREDIO

8.311.673
SIN INFORMACION
CHONTADURO

MATRICULA INMOBILIARIA
011-14278
CEDULA CATASTRAL
1382001000001000000000

VEREDA/BARRIO:

CHONTADURO

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

UNDEROS

LONGITUD

COLUMDANTES

MUNICIPIO:

CANASGORDAS

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

AGRICOLA

NORTE

326.81 m (P1 - P20)

FONDO NACIONAL VIAL - RAMIRO DE JESUS JIMENEZ RIOS Y OTROS (MISMO PREDIO)

DPTO:

ANTIOQUIA

PREDIO

ORIENTE

58.22 m (P20 - P36)

CUBERADA PERILLUA

RAMIRO DE JESUS JIMENEZ RIOS Y OTROS (MISMO PREDIO)

Predio requerido para:

TUNEL

TOPOGRAFIA

8.25% Ondulada

SUR

206.6 m (P36 - P55)

RAMIRO DE JESUS JIMENEZ RIOS Y OTROS (MISMO PREDIO)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
AGUACATE PRODUCCION (DAE= 0.1 m ² H= 3 m)	3	✓	UN
CAMARON ROJO (DAE= 0.05 m ² H= 2 m)	8	✓	UN
CEBOTE (DAE= 0.05 m ² H= 2 m)	5	✓	UN
GUANABANO PRODUCCION (DAE= 0.1 m ² H= 5 m)	5	✓	UN
HEICOMIA ROTA (DAE= 0.05 m ² H= 2 m)	5	✓	UN
LIBERAL ROTO (DAE= 0.05 m ² H= 2 m)	10	✓	UN
LIBON PRODUCCION (DAE= 0.05 m ² H= 2.5 m)	8	✓	UN
MAMONCILLO MACHO (DAE= 0.2 m ² H= 10 m)	1	✓	UN
MAMONCILLO PRODUCCION (DAE= 0.1 m ² H= 5 m)	2	✓	UN
MAMONCILLO (DAE= 0.05 m ² H= 2 m)	2	✓	UN
PALMA DE CHONTADURO (DAE= 0.1 m ² H= 5 m)	1	✓	UN
PALMA TROMPO DE BIRSI ORNAMENTAL (DAE= 0.15 m ² H= 2.5 m)	2	✓	UN
PALMA (DAE= 0.2 m ² H= 15 m)	8	✓	UN
PLATANO PRODUCCION (DAE= 0.2 m ² H= 5 m)	20	✓	UN
SAN JACQUIN ORNAMENTAL (DAE= 0.05 m ² H= 1.5 m)	6	✓	UN

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM 1: CI: CONSTRUCCION 1: DE UN PISO CON ESTRUCTURA EN CONCRETO, COLUMNAS Y VIGAS EN CONCRETO DE 0.25M * 0.25 M, MAPOSTERÍA MIXTA EN BLOQUE ESTRIBADO Y LADRILLO DE CEMENTO PINTADO, VENTANAS Y PUERTAS METÁLICAS, CUBIERTA MIXTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO, ZINC Y PLASTICO SOSTENIDA SOBRE PERFILES EN MADERA, PISO EN PLACA DE CONCRETO AFIRMADA CON CEMENTO Y MINERAL, COCINA, MISMA ESTRUCTURA EN BLOQUE ESTRIBADO PINTADO AL INTERIOR, CON MESON DE 5.00 M X 1.00 M CON ESTRUCTURA EN CONCRETO, SOPORTADO EN MUROS DE CARGA DE 0.90 M X 1.00 M, BACHAYADO EN BALDOZA CERÁMICA, CUBIERTA EN TEJA PLÁSTICA SOSTENIDA SOBRE LISTONES EN MADERA Y PISO EN PLACA DE CONCRETO AFIRMADA CON CEMENTO BAÑO, MISMA ESTRUCTURA EN BLOQUE ESTRIBADO, PARETADO Y PINTADO AL INTERIOR, PISO EN PLACA DE CONCRETO AFIRMADA CON CEMENTO, CON SANITARIO, LAVAMANOS Y DUCHA, UNO DE LOS BAÑOS TIENE ÚNICAMENTE UN SANITARIO, DISTRIBUCIÓN: TRES (3) HABITACIONES, COCINA, Y DOS (2) BAÑOS.

TOTAL AREA CONSTRUIDA

48.94

M2

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM 14: C.A.S. CERCA 5, CON POSTES EN GUADUA SEPARADOS CADA DOS METROS Y SEIS (6) VARAS DE GUADUA
ITEM 15: C.A.S. CORREDOR CUBIERTO 1, CON SEMINARIO PERIMETRAL EN BLOQUE ESTRIBADO PARETADO Y PINTADO, COLUMNAS EN MADERA ASERRADA, CUBIERTA MIXTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO Y ZINC SOSTENIDA SOBRE PERFILES EN MADERA, PISO EN PLACA DE CONCRETO AFIRMADA CON CEMENTO

13.58
14.67

M2
M2

Tiene el inmueble licencia urbanística, urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, espacio Público?
Tiene el inmueble registro de Propiedad Horizontal LEI 875 DE 20017
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 2779 debe adquirirse?

SI/NO
NO
NO
NO
NO
SI

FECHA DE ELABORACIÓN:

27/05/17

Elaboró:

YURY CAROLINA TORRES TORO

Revisó y Aprobó:

YURY CAROLINA TORRES TORO

AREA TOTAL TERRENO
162,788.00 m²
AREA REQUERIDA
18,977.64 m²
AREA REMANENTE
0.00 m²
AREA SOBRANTE
143,810.36 m²
AREA TOTAL REQUERIDA
18,977.64 m²

Hoja 4 de 7

OBSERVACIONES:

LAS CONSTRUCCIONES, CONSTRUCCIONES ANEXAS, Y ESPECIES DESCRITAS EN LA PRESENTE FICHA SON PROPIEDAD DEL SEÑOR CASIMIRO BOLIVAR IDENTIFICADO CON NUMERO DE CEDULA 3.480.590 DE CANASGORDAS EL CUAL SE CONSTITUYE MEJORANTARIO DEL PREDIO.

28 OCT 2020

[illegible]

AUTOPISTAS URABÁ:

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE
TRANSPORTE

CÓDIGO GCSP-F-185
VERSIÓN 001
FECHA 18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN

AUTOPISTA AL MAR 2

UNIDAD FUNCIONAL

UFI

CONTRATO No.:

018 DEL 2015

PREDIO No.

SECTOR O TRAMO

CANASGORDAS - URAMITA

ASSC. INICIAL
ASSC. FINAL

K 06+626,79 I-D ✓
K 06+925,53 I-D ✓

MARGEN
LONGITUD EFECTIVA

120,00
298,74

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

RAMIRO DE JESUS JIMENEZ Y OTROS ✓

CEDULA
DIRECCION / EMAIL
DIRECCION DEL PREDIO

8.311.673
SIN INFORMACION
CHONTADURO

MATRICULA INMOBILIARIA
011-14278 ✓
CEDULA CATASTRAL
1182201000012600001000000000

VEREDA/BARRIO:

CHONTADURO ✓

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

LINDEROS

LONGITUD

COUNTANTES

MUNICIPIO:

CANASGORDAS ✓

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

AGRICOLA ✓

OCCIDENTE

LONGITUD

COUNTANTES

Predio requerido para:

TUNEL ✓

TOPOGRAFIA

OCCIDENTE

OCCIDENTE

LONGITUD

COUNTANTES

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES
DESCRIPCION CANT DENS UN

ITEM DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD UNID

TOTAL AREA CONSTRUIDA

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

19 CALZ: GALUPERO 3: CON ESTRUCTURA EN MADERA, CON COLUMNAS MIENTAS EN MADERA Y GUADUA, VIGAS DE MADERA, CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOBRE PERFILES EN MADERA Y GUADUA, TODA LA ESTRUCTURA SE ENCUENTRA SOBRE PALAFITOS EN MADERA Y GUADUA CON DIMENSIONES DE 2,5 M X 1,0 M Y 1,7 DE ALTO

20 CALZ: LAVADERO 1: CON ESTRUCTURA MIXTA EN BLOQUE Y CONCRETO, PINTADO AL EXTERIOR DE 0,90 M X 1,28 M Y 1,20 M DE ALTO

21 CALZ: LAVADERO 2: CON ESTRUCTURA MIXTA EN BLOQUE Y CONCRETO DE 0,90 M X 1,48 M Y 1,20 M DE ALTO

22 CALZ: MONUMENTO: CON ESTRUCTURA EN CONCRETO, UNA COLUMNA EN CONCRETO DE DIAMETRO 0,35M Y 1,5 M DE ALTO, CON DOS PLACAS EN CONCRETO DE 0,90 M X 0,62 M Y 0,05 M DE ESPESOR, CON UNA CUBIERTA EN TEJA DE BARRO SOPORTADA SOBRE UNA CERCIA EN MADERA Y CUATRO (4) VARILLAS DE MEDIA PULGADA DE 2,30 M

2,50
1,00
1,00
1,00

M2
UN
UN
UN

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 finca que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?

SI/NO
NO
NO
NO
NO
SI

AREA TOTAL TERRENO

162.786,00 m²

AREA REQUERIDA

18.977,64 m²

AREA REMANENTE

0,00 m²

AREA SOBRANTE

143.810,36 m²

AREA TOTAL REQUERIDA

18.977,64 m²

OBSERVACIONES:

LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS DESCRITAS EN LA PRESENTE FICHA SON PROPIEDAD DEL SEÑOR CASIMIRO BOLAÑOS IDENTIFICADO CON NÚMERO DE CEDULA 3.430.592 DE CANASGORDAS EL CUAL SE CONSTITUYE EL MONUMENTO DESCRITO EN LA PRESENTE FICHA ES OBJETO DE TRANSFERENCIA POR EL PROYECTO.

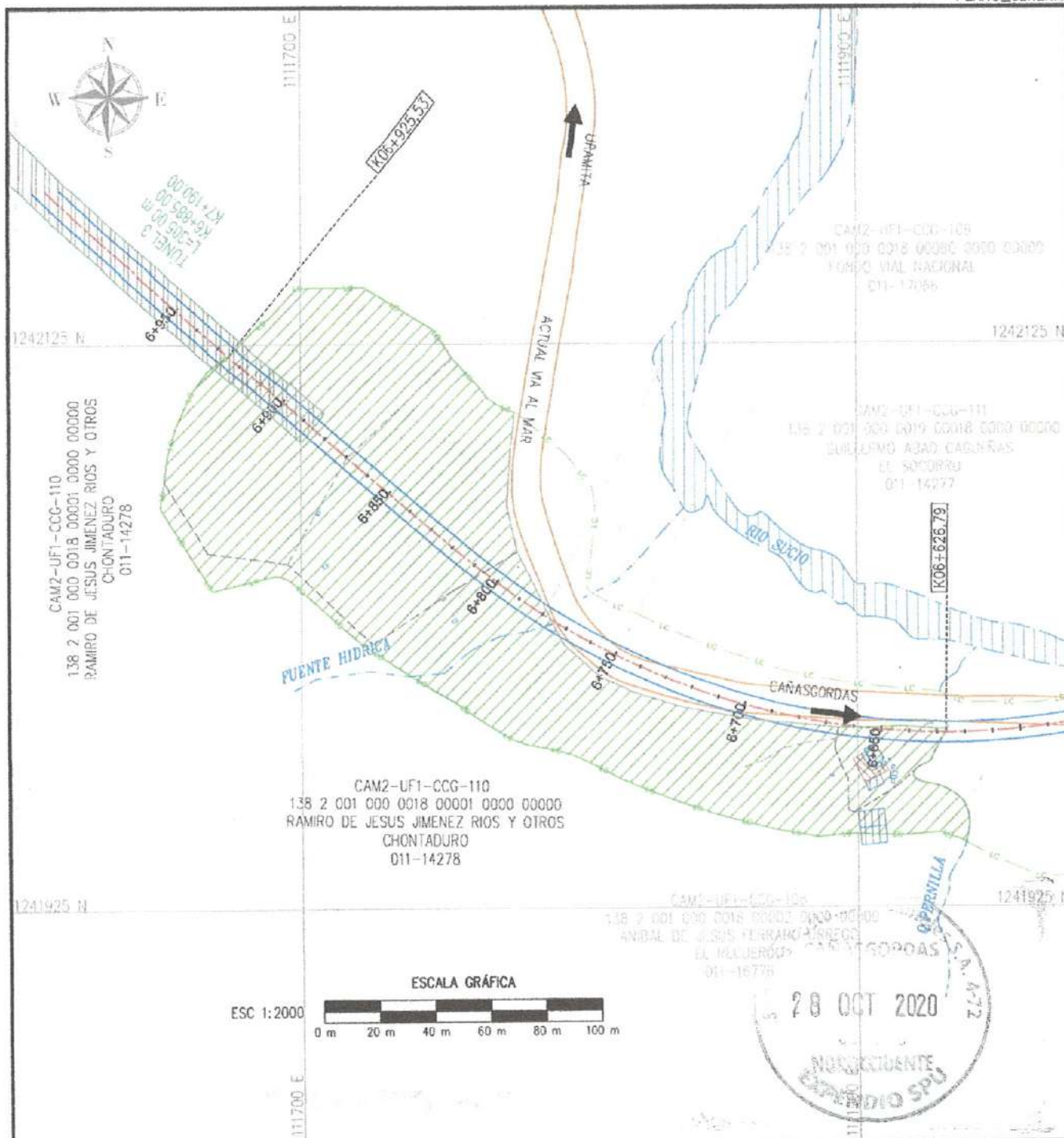
Revisó y Aprobó:

Culio Forero F.
20/02/2015

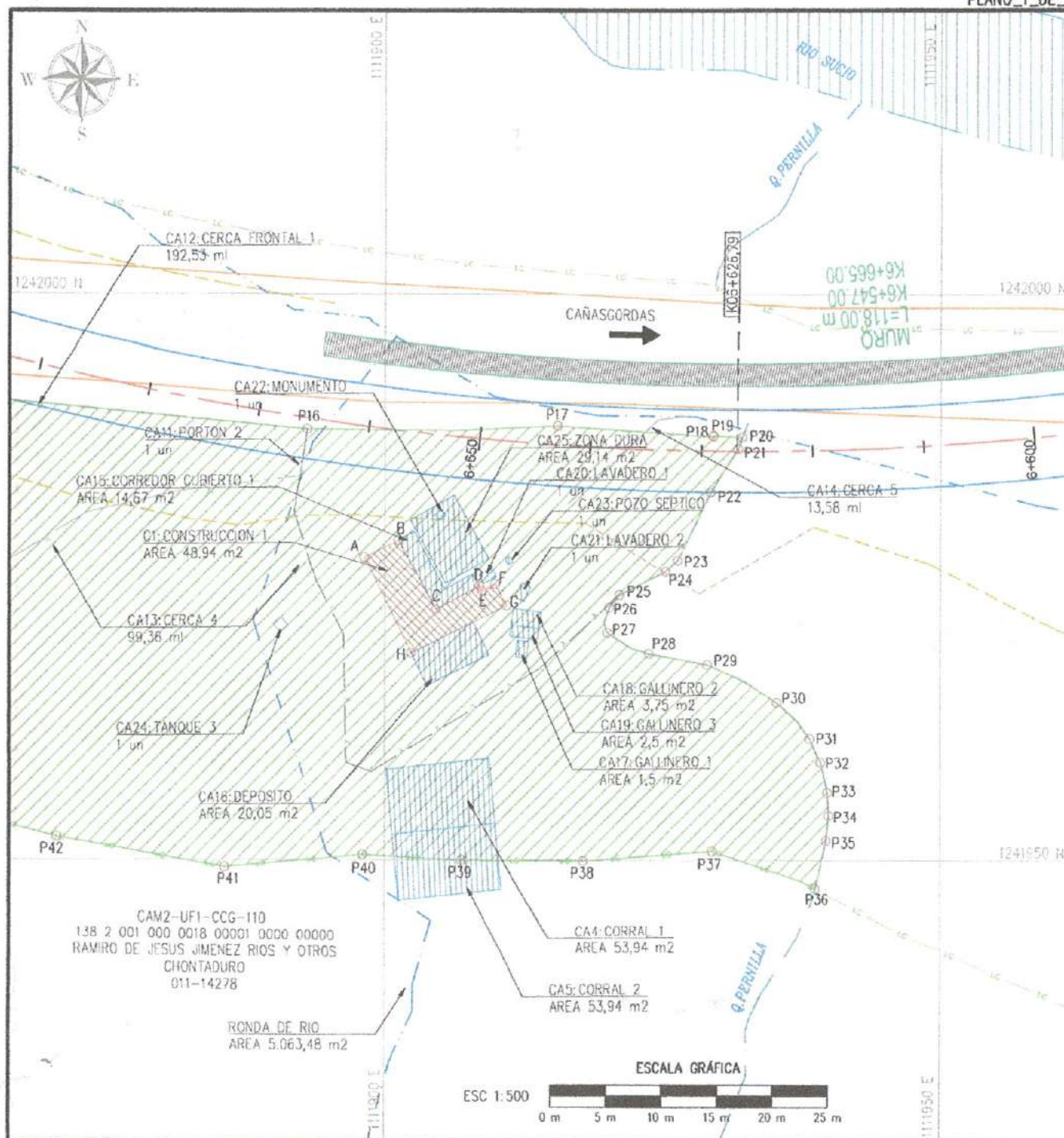
FECHA DE ELABORACIÓN: *Culio Forero F.*
Elaboró: VIVIR CAROLINA TORRES TORO
M.P. 25223-276478 CND

28 OCT 2015
CANASGORDAS
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
Y DESARROLLO

[illegible]

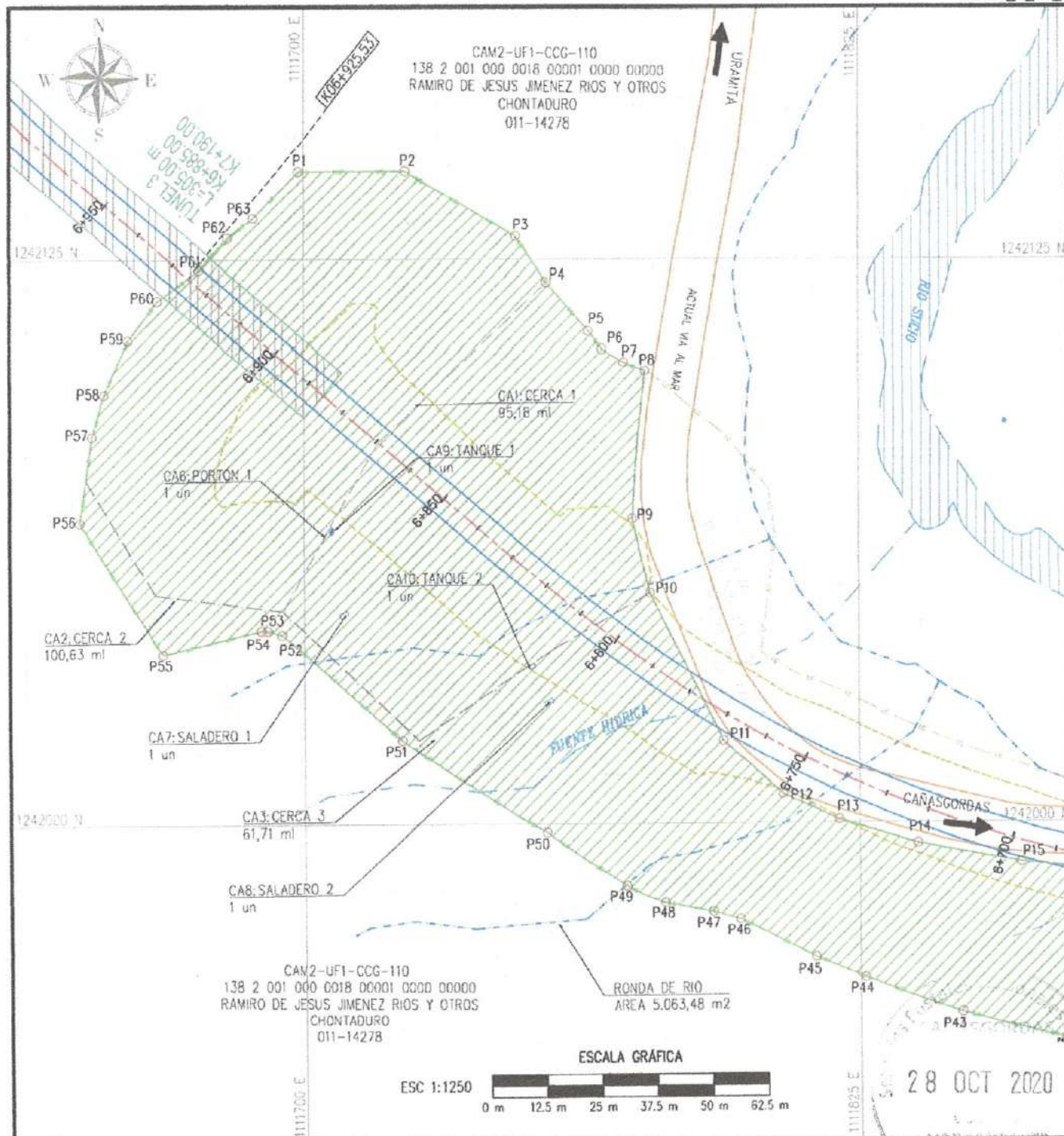


SECCIÓN SUCCIÓN AERIAL AUTOPISTA AL MAR 2		ESTUDIOS DE TITULO Y DISEÑO GEOMÉTRICO V9		REVISOR: CONSORCIO INTERVENOR PES-ET	FIRMA: M.P.:	FECHA:
 Agencia Nacional de Infraestructura		 AUTOPEÑAS URABÁ		CONVENCIONES		
ELABORÓ: Diego Andres Florez M.P. 25222-418067 CND		FIRMA:		BORDE VIA PROYECTADA EJE VIA PROYECTADA LINEA DE COMPRA CERCAS BORDE VIA EXISTENTE LINDERO CHAFLANES CORTE CHAFLANES RELLENO FUENTES HIDRICAS		
REVISÓ: Cristian Vela M.P. 25335-298438 CND		FIRMA:		AREA REQUERIDA AREA CONST. REQ AREA CONST. ANEXAS AREA REMANENTE RONDA DE RIO POSTE ARBOL BOSQUE CULTIVO		
PROPIETARIO: RAMIRO DE JESUS JIMENEZ RIOS Y OTROS		FECHA ELAB.: 17/05/2019				
CUADRO DE ÁREAS (m²)		FECHA ELAB.: 17/05/2019		TIRAMO: CAÑASGORDAS - URAMITA MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: CAÑASGORDAS-ANTIOQUIA		
A. TOTAL: 162.788,00	A. REQUERIDA: 18.977,64	A. REMANENTE: 0,00	A. CONST: 48,94	A. SOBRANTE: 143.810,36	No. CATASTRAL 1382001000001800001000000000	
ESCALA: 1:2000					FICHA GRAFICA No. NOMBRE ARCHIVO: CAM2-UF1-000-110 CAM2-UF1-CCG-110	



ELABORADO: Diego Andres Flores M.P.: 25222-418067 CND REVISADO: Cristian Vela M.P.: 25335-298438 CND		FIRMA: M.P.:		FECHA:	
REVISADO: CONSORCIO INTERVENOR FEB-ET APROBADO: CONSORCIO INTERVENOR FEB-ET		FIRMA: M.P.:		FECHA:	
ELABORADO: Diego Andres Flores M.P.: 25222-418067 CND REVISADO: Cristian Vela M.P.: 25335-298438 CND		FIRMA: M.P.:		PROPIETARIO: RAMIRO DE JESUS JIMENEZ RIOS Y OTROS	
CUADRO DE ÁREAS (m²)					
A. TOTAL:	A. REQUERIDA:	A. REMANENTE:	A. CONST.:	A. SOBRANTE:	
162.788,00	18.977,64	0,00	48,94	143.810,36	
FECHA ELAB.: 17/05/2019 ESCALA: 1:500					TRAMO: CAÑASGORDAS - URAMITA MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: CAÑASGORDAS-ANTIOQUIA
No. CATASTRAL: 1382001000001800001000000000					FICHA GRAFICA No.: CAM2-UF1-000-110 NOMBRE ARCHIVO: CAM2-UF1-CCG-110

Vicio Postales
 0012 2022
 0012 2022



ESCALA GRÁFICA
ESC 1:1250
0 m 12.5 m 25 m 37.5 m 50 m 62.5 m

28 OCT 2020

Gestión Socio Productiva Autopista al Mar 2		Estudios de Tránsito y Diseño Geométrico VT		REVISOR: CONSORCIO INTERVENOR PEB-ST	FIRMA:	FECHA:
				APROBADO: CONSORCIO INTERVENOR PEB-ST	M.P.:	



ANI
Agencia Nacional de
Infraestructura



AUTOISTAS URABÁ

ELABORADO: Diego Andres Florez M.P. 25222-418087 CND		FIRMA:		PROPIETARIO: RAMIRO DE JESUS JIMENEZ RIOS Y OTROS	
REVISOR: Cristian Vela M.P. 25335-298438 CND		FIRMA:			

CUADRO DE ÁREAS (m²)					FECHA ELAB.: 17/05/2019	TRAMO: CAÑASGORDAS - URAMITA	No. CATÁSTRAL 1382001000001800001000000000
A. TOTAL: 162.788,00	A. REQUERIDA: 18.977,64	A. REMANENTE: 0,00	A. CONST: 48,94	A. SOBRIANTE: 143.810,36	ESCALA: 1:1250	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: CAÑASGORDAS-ANTIOQUIA	FICHA GRÁFICA No. NOMBRE ARCHIVO: CAM2-UF1-CCG-110 CAM2-UF1-CCG-110

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA (M)
P1	1242144,52	1111698,9	23,89
P2	1242144,66	1111722,89	
P3	1242130,08	1111747,79	28,85
P4	1242120,19	1111754,72	12,08
P5	1242109,51	1111764,2	14,29
P6	1242105,55	1111767,31	5,03
P7	1242102,62	1111772,14	5,65
P8	1242100,71	1111776,92	5,15
P9	1242087,79	1111774,04	33,04
P10	1242051,32	1111777,92	16,92
P11	1242018,29	1111794,42	36,92
P12	1242006,34	1111807,71	17,87
P13	1242000,73	1111820,34	13,82
P14	1241995,51	1111838,09	18,51
P15	1241991,27	1111861,35	23,64
P16	1241988,26	1111893	31,8
P17	1241988,54	1111915,55	22,55
P18	1241987,8	1111929,53	14,01
P19	1241987,68	1111929,55	0,08
P20	1241987,51	1111932,16	2,61
P21	1241986,48	1111931,79	1,1
P22	1241982,64	1111929,32	4,56
P23	1241976,59	1111926,38	6,73
P24	1241975,59	1111925,25	1,51
P25	1241973,5	1111921,12	4,63
P26	1241972,38	1111920,2	1,45
P27	1241970,30	1111922,65	2,38
P28	1241968,28	1111923,80	4,21
P29	1241967,3	1111929,04	6,56
P30	1241963,93	1111935,31	7,12
P31	1241960,73	1111938,26	4,36
AREA TOTAL: 18.977,64 M2			

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA (M)
P32	1241958,62	1111939,24	2,33
P33	1241955,98	1111939,87	2,71
P34	1241953,92	1111939,98	2,06
P35	1241951,71	1111939,77	2,22
P36	1241947,53	1111936,79	4,29
P37	1241950,78	1111929,49	9,85
P38	1241949,93	1111917,9	11,62
P39	1241950	1111906,93	10,97
P40	1241950,47	1111898,03	8,91
P41	1241949,41	1111885,64	12,43
P42	1241952,02	1111870,56	15,31
P43	1241957,88	1111847,91	23,39
P44	1241965,59	1111826,13	23,11
P45	1241970,15	1111814,92	12,1
P46	1241978,74	1111798,01	18,97
P47	1241980,53	1111791,92	6,34
P48	1241982,54	1111781,14	10,97
P49	1241986,32	1111772,45	9,47
P50	1241998,15	1111754,51	21,49
P51	1242018,46	1111721,95	38,37
P52	1242041,99	1111694,96	35,81
P53	1242042,92	1111691,83	3,27
P54	1242042,93	1111690,32	1,51
P55	1242037,67	1111668,23	22,71
P56	1242067,03	1111649,61	34,77
P57	1242086,3	1111652,29	19,46
P58	1242095,5	1111655,06	9,6
P59	1242107,49	1111660,54	13,18
P60	1242116,09	1111667,13	10,83
P61	1242122,92	1111676,4	11,52
P62	1242129,68	1111682,91	9,38
P63	1242134,08	1111688,61	7,2
P1	1242144,52	1111698,9	14,66
AREA TOTAL: 18.977,64 M2			

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCION 1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA (M)
A	1241976,88	1111898,15	3,43
B	1241978,41	1111901,23	
C	1241972,2	1111904,58	7,06
D	1241974,29	1111908,47	4,41
E	1241973,87	1111906,72	0,49
F	1241974,45	1111909,9	1,32
G	1241972,54	1111910,95	2,18
H	1241968,31	1111902,37	9,57
A	1241976,88	1111898,15	9,55
AREA TOTAL: 48,94 M2			

ESTUDIOS DE TRAZADO Y DISEÑO GEOMÉTRICO V7		REVISOR: CONSORCIO INTERVENOR FEB-ET	FIRMA: M.P.:	FECHA:
CONVENIONES		CUADRO DE ÁREAS (m²)		
BORDE VIA PROYECTADA EJE VIA PROYECTADA LINEA DE COMPRA CERCAS BORDE VIA EXISTENTE LINDERO CHAFLANES CORTE CHAFLANES RELLENO FUENTES HIDRICAS	AREA REQUERIDA AREA CONST. REQ AREA CONST. ANEXAS AREA REMANENTE RONDA DE RIO POSTE ARBOL BOSQUE CULTIVO	ELABORO: Diego Andres Florez M.P. 25222-418087 CND REVISOR: Cristian Vela M.P. 25335-298438 CND	FIRMA: PROPIETARIO: RAMIRO DE JESUS JIMENEZ RIOS Y OTROS	FECHA ELAB: 17/05/2019 ESCALA: N/A
CUADRO DE ÁREAS (m²)		TRAMO: CAÑASGORDAS - URAMITA MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: CAÑASGORDAS-ANTIOQUIA		
A. TOTAL: 162.788,00	A. REQUERIDA: 18.977,64	A. REMANENTE: 0,00	A. CONST: 48,94	A. SOBRANTE: 143.810,36
No. CATASTRAL: 1382001000001800001000000000		FICHA GRAFICA No. NOMBRE ARCHIVO: CAM2-UF1-009-110 CAM2-UF1-009-110		



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-110, 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. 1382001000001800001000000000, es un predio **RURAL**, ubicado en la vereda CHONTADURO, de acuerdo al Mapa No. 04 de la Cartografía del EOT con el Título Mapa de usos del suelo SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS, tiene la siguiente clasificación de usos:

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

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



Cañasgordas Florece con Amor
Administración 2016-2019



**ALCALDÍA DE
CAÑASGORDAS**

Secretaría de Planeación

Definición:

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

OBSERVACIONES:

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

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

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

JESUS ARNOLDO OSPINA 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



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

CLASE DE INMUEBLE: RURAL - FRANJA DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES

DIRECCION: CHONTADURO

VEREDA: CHONTADURO

MUNICIPIO: CAÑASGORDAS

DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA

AVALÚO N°: 022-2020

SOLICITANTE: CONCESION AUTOPISTAS URABA S.A.S

SOLICITUD:



El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios celebrado entre CONCESION AUTOPISTAS URABA S.A.S y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.

BOGOTÁ D.C., AGOSTO 14 DE 2020



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

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. Topografía
- 4.4. Características climáticas
- 4.5. Condiciones agrológicas
- 4.6. Servicios públicos
- 4.7. Servicios comunales
- 4.8. Vías de acceso y transporte

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

- 6.1. Ubicación
- 6.2. Área del terreno
- 6.3. Linderos



Pág. 2 de 57



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

- 6.4. Vías de acceso al predio
- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Unidades fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8. Características constructivas
- 6.9. Anexos, otras construcciones
- 6.10. Cultivos y especies
- 7. MÉTODOS VALUATORIOS
- 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2. Depuración del mercado
- 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
 - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)
- 10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
 - 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

Pág. 3 de 57





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

1. INFORMACION GENERAL

1.1. SOLICITANTE: El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios celebrado entre CONCESION AUTOPISTAS URABA S.A.S. y Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C; De conformidad con el recibido del oficio de solicitud de avalúos comerciales del día 3 de agosto de 2020.

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

1.3. TIPO DE AVALÚO: Avalúo comercial corporativo.

1.4. MARCO JURÍDICO: En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Decreto 1170 del 2015, Resolución 620 de 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 del IGAC, Resolución 1044 de 2014 del IGAC y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

1.5. DEPARTAMENTO: Antioquia.

1.6. MUNICIPIO: Cañasgordas.

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO: Chontaduro

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Chontaduro.

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial K06+626,79 I-D y abscisa final K06+925,53 I-D.

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

1.11. USO POR NORMA: De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cañasgordas (2013) 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



Pág. 4 de 57



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

Municipio de Cañasgordas – Antioquia, el predio se encuentra en una zona RURAL y como uso principal tiene AGROFORESTAL.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral Actual	138-2-001-000-0018-00001-0000-00000
Área Terreno	17 Ha 4.045 m ²
Área Construcción	54,0 m ²
Área Construcción Anexa	0,0 m ²
Avalúo Catastral	\$38.452.726

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 11 de Agosto de 2020. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 14 de Agosto de 2020.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del predio CAM2-UF1-CCG-110, del 22 de Mayo de 2019.
- Plano Predial del predio CAM2-UF1-CCG-110 del 17 de Mayo de 2019.
- Certificado Uso del Suelo, del 25 de Marzo de 2019.
- Certificado de tradición y libertad identificado con folio de matrícula inmobiliaria 011-14278 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino, del 25 de Junio de 2020.
- Ficha catastral, del 15 de marzo de 2019.
- Actualización del Estudio de títulos del predio CAM2-UF1-CCG-110, del 25 de junio de 2020.

Pág. 5 de 57

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- Gilberto Cardona Acevedo RCD 610.522
- Jorge Efraín Cardona Acevedo RCD 3.429.775
- Rubelio de Jesús Acevedo RCD 610.320
- Ramiro Hernando Jiménez Puerta C.C. N° 98.637.138
- Ramiro de Jesús Jiménez Ríos C.C. N° 8.311.673





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Adjudicación por sucesión otorgada por sentencia del 20 de enero de 1981 del Juzgado Promiscuo Municipal de Cañasgordas. Personas que intervienen en el acto: De: Cardona Gallego Luis Eduardo. A: Cardona Acevedo Blanca Orfilia, Cardona Acevedo Clara Ines, Cardona Acevedo Floresmila. Cardona Acevedo Gilberto, Cardona Acevedo Gustavo Antonio, Cardona Acevedo Jorge Efrain, Cardona Acevedo Maria Aurora, Cardona Acevedo Maria De Los Dolores, Cardona Acevedo Maria Ernestina, Cardona Acevedo Maria Normantina, Cardona Acevedo Rubelino De Js.
- Escritura Pública No. 080 del 18 de abril de 2005, otorgada en la Notaría Única de Cañasgordas. Personas que intervienen en el acto: De: Cardona Acevedo Blanca Ofelia, Cardona Acevedo Clara Inés, Cardona Acevedo Floresnilla, Cardona Acevedo Gustavo Antonio, Cardona Acevedo María Aurora, Cardona Acevedo María De Los Dolores, Cardona Acevedo María Ernestina, Cardona Acevedo María Normantina. A: Jimenez Puerta Ramiro Hernando, Jimenez Ríos Ramiro De Jesús.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 011-14278 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.

Pág. 6 de 57

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: Se destaca que según el folio de matrícula inmobiliaria es No. 011-14278 sobre el predio no recaen observaciones jurídicas.

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda Chontaduro se localiza al noroccidente del perímetro urbano del Municipio de Cañasgordas. Limita, por el norte: con las veredas Guayabal, La aldea y Rubicon, al oriente: con las veredas Santa Barbara y Guadual, al sur: con la vereda Moroto y el Municipio de Frontino y al occidente con la vereda La Esperanza.¹

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





4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Económicamente el sector es de vocación agroforestal, pero presenta actividades agrícolas y ganaderas.

Pág. 7 de 57

4.3. TOPOGRAFÍA: La superficie del predio objeto de avalúo es ondulada, con una pendiente del 8 - 25%.

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

4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS: El área requerida, se encuentra en zona rural, se encuentra en la Unidad Cartográfica ESf1, cuenta con las siguientes características ³:

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

- 4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:** En el área rural el sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto veredal, energía eléctrica y la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación son prestados por instituciones privadas localizadas en el perímetro urbano del Municipio el Colegio IAUR y el Instituto Corferrini; en el sector rural este servicio es prestado mediante Centros Educativos Rurales de carácter oficial que se localizan en cada vereda y tienen asignado su nombre. Los servicios básicos de salud son prestados en el perímetro urbano por el Hospital San Carlos, las asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del Municipio de Cañasgordas, entre ellas la del Banco Agrario y algunos corresponsales bancarios de Bancolombia.
- 4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al occidente del Municipio, al que se puede acceder a través de la Ruta Nacional 62. Este cuenta con acceso tanto vehicular como peatonal de servicio particular y mototaxi, en cualquier hora prestado desde el centro del Municipio.

Pág. 8 de 57

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

- 5.1. NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial de 2013 Del Municipio de Cañasgordas adoptado mediante el ACUERDO No. 036 DE 2013 "POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E.O.T) DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS - ANTIOQUIA" expedido y aprobado por el Concejo Municipal de Cañasgordas, Antioquia y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Cañasgordas – Antioquia, el predio se encuentra en una zona RURAL y como uso principal tiene AGROFORESTAL. De conformidad con la ficha predial suministrada la franja requerida presenta una Ronda de Rio de 5063,48 m2.





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

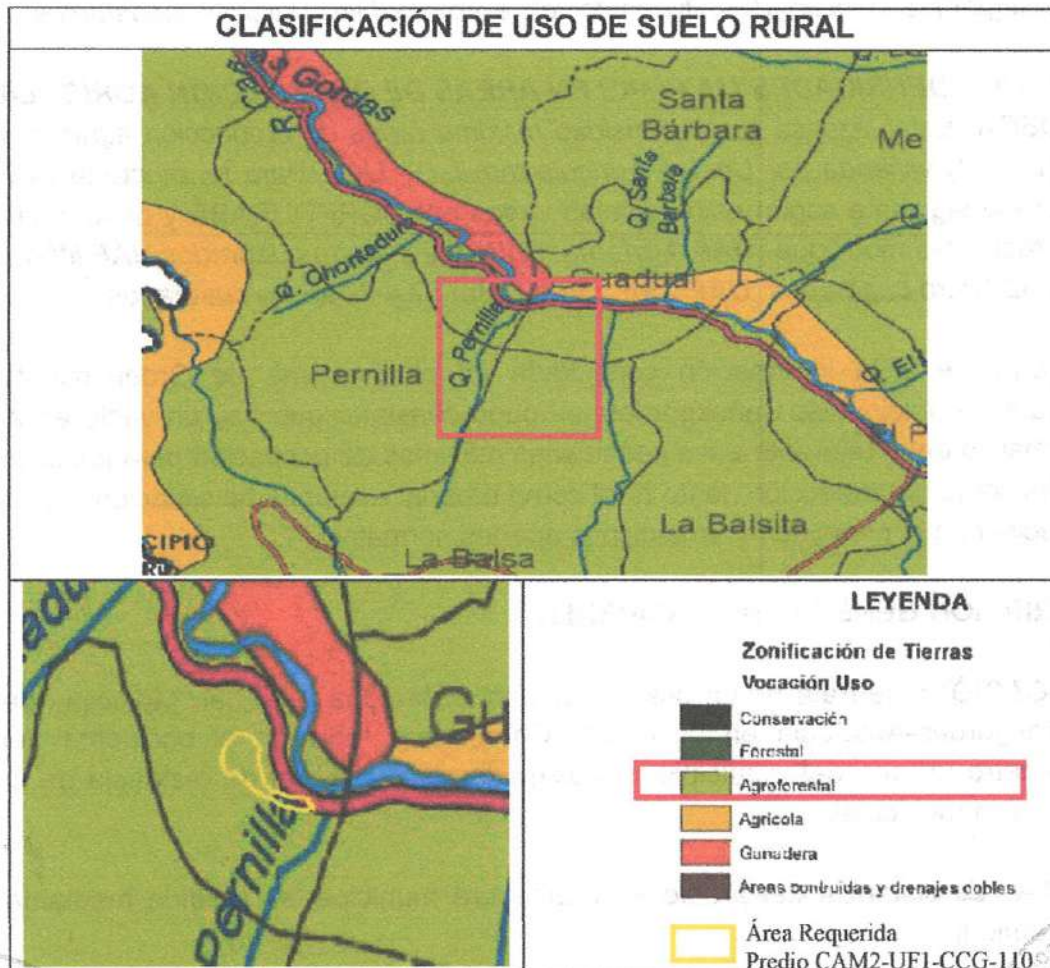
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

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

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



Pág. 9 de 57

Fuente: Clasificación de uso de suelo Rural – Municipio de Cañasgordas

4 Esquema de Ordenamiento Territorial de 2013 adoptado mediante el ACUERDO No. 036 DE 2013 "POR MEDIO



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

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

"ARTÍCULO 152: NORMAS PARA EL MANEJO DE LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL (ESTRUCTURA ECOLÓGICA RURAL) : Para los usos forestales: Se entienden convenientes los usos forestales toda vez que su implementación disminuye la presión sobre las áreas de bosque de la Estructura Ecológica Principal. Su desarrollo estará condicionado así: -El uso forestal deberá privilegiar las modalidades silvopastoriles, agroforestales y agrosilvopastoriles..."

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

Pág. 10 de 57

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

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado en la zona rural del Municipio de Cañasgordas-Antioquia en la vereda Chontaduro, ubicada al occidente del perímetro urbano del municipio. Aproximadamente a 6 km de distancia de la cabecera municipal.

NOTA: La distancia del predio a la cabecera municipal es medida mediante herramientas cartográficas.

DEL CUAL SE APRUEBA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E.O.T) DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS - ANTIOQUIA"





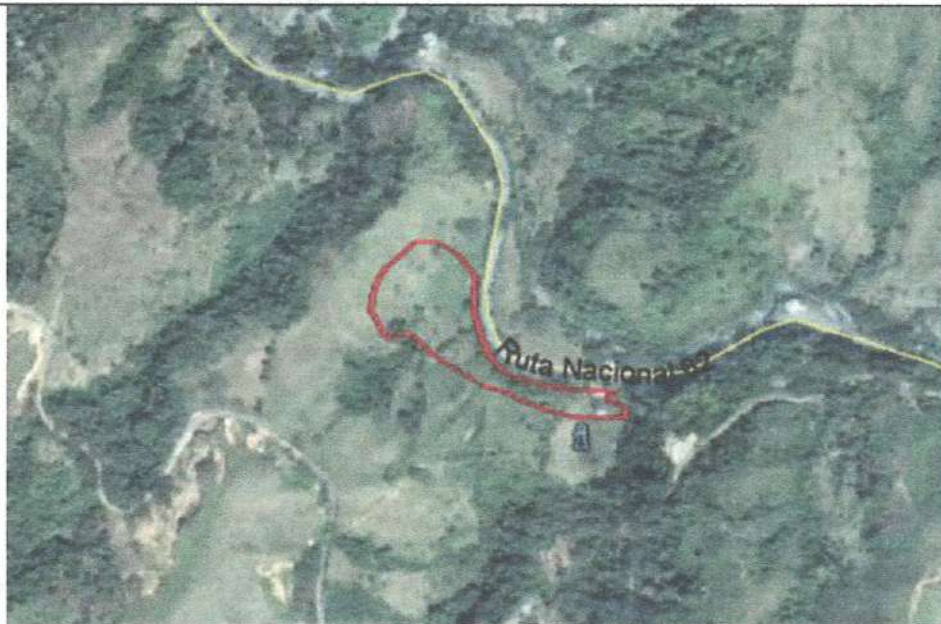
Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

UBICACIÓN DEL PREDIO



Área Requerida Predio CAM2-UF1-CCG-110

Pág. 11 de 57

Fuente: Google Earth, Consulta: Agosto 04 de 2020.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	162.788,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	18.977,64 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	143.810,36 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	18.977,64 m ²

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-110

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

Área Requerida: 18.977,64 m²

ABSCISA INICIAL: K06+626,79 I-D

ABSCISA FINAL: K06+925,53 I-D

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	326,81 m	FONDO NACIONAL VIAL - RAMIRO DE JESÚS JIMÉNEZ RÍOS Y OTROS (MISMO PREDIO)





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

		(P1-P20)
ORIENTE	58,22 m	QUEBRADA PERNILLA (P20 - P36)
SUR	296,6 m	RAMIRO DE JESÚS JIMÉNEZ RÍOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P36 - P55)
OCCIDENTE	130,6 m	RAMIRO DE JESÚS JIMÉNEZ RÍOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P55 -P1)

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-110.

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: Al predio objeto de avalúo se accede a través de la vía Nacional - Ruta 62 en el sector rural del Municipio de Cañasgordas, la cual esta pavimentada y se encuentra en buen estado y cuenta con una calzada doble sentido.

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

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

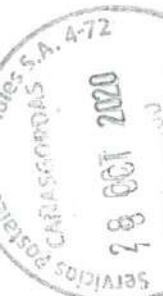
Pág. 12 de 57

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 13.914,16 m². Correspondiente a suelos rurales, con pendiente entre 8 y 25 %, uso actual Agrícola, con disponibilidad de aguas suficientes y cuya norma de uso del suelo es Agroforestal.

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Área: 5.063,48 m². Correspondiente a suelos rurales, con pendiente entre 8 y 25 %, uso actual de protección y con disponibilidad de aguas suficientes. Se considera según las observaciones de la ficha predial CAM2-UF1-CCG-110, tal que esta área pertenece a ronda de río.

6.7 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	C1: Construcción 1; de un piso con estructura en concreto, columnas y vigas en concreto de 0.25 m x 0,25 m, mampostería mixta en bloque estriado y ladrillo de cemento pintado, ventanas y puertas metálicas, cubierta mixta en teja	48,94 m ²	20	BUENO	100





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

	de fibrocemento, zinc y plástico sostenida sobre perfiles en madera, piso en placa de concreto afirmada con cemento y mineral cocina: misma estructura, mampostería en bloque estriado pintado al interior, con mesón de 5,00 m x 1,00 m con estructura en concreto, soportado en muros de carga de 0,90 m x 1,00 m, enchapado en baldosa cerámica, cubierta en teja plástica sostenida sobre listones en madera y piso en placa de concreto afinada con cemento. Baño: misma estructura con mampostería en bloque estriado, pañetado y pintado al interior, piso en placa de concreto afinada con cemento, con sanitario, lavamanos y ducha; uno de los baños tiene únicamente un sanitario. Distribución: tres (3) habitaciones, cocina, y dos (2) baños.				
--	---	--	--	--	--

6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

Pág. 13 de 57

ÍTEM	CARAC.
	C1
CIMENTACIÓN	Ciclópea
ESTRUCTURA	Columnas y vigas
ENTREPISO	No presenta
FACHADA	Bloque estriado pintado sin pañete.
CUBIERTA	Teja fibrocemento, Zinc y plástico sobre cercha en madera
CIELO RASO	No presenta
PISOS	Placa de concreto
COCINA	No presenta
BAÑOS	Bloque estriado sin pañete
ACABADOS BAÑO	Sanitario
ACABADOS MUROS	Mampostería de bloque estriado mixto en pañete pintado y sin pañete.
OTROS	No presenta
VETUSTEZ	20 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

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

CONSTRU.	CARACTERÍSTICAS	MEDIDA	EDAD APROX AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
CA1	CA1: cerca 1; divisoria de potreros con postes de madera separados cada 1,5 m con alambre de púas a 3 hilos.	95,18 ml	10	Bueno a regular	50
CA2	CA2: cerca 2; divisoria de potreros en alambre de púas a 4 hilos con postes en madera separados cada 1,5 m.	100,63 ml	10	Bueno a regular	50
CA3	CA3: cerca 3; cerca viva divisoria de potreros con alambre de púas de 4 hilos, postes en madera y matarratón, guiban, separados cada 2,5 m.	61,71 ml	10	Bueno a regular	50
CA4	CA4: corral 1: corral de 5,80 m*9.30m, en madera abarco aserrada e inmunizada de 6 varetas, con 6 columnas en concreto, cubierta en teja de fibrocemento sostenida sobre perfiles en madera con piso en concreto con comedero elaborado en cemento cubierto con baldosa 2,00 m*0.55 m*0,25 m y portón metálico de una hoja de 1,40 m* 1,25 m con columna en concreto de 1,90 m.	53,94 m ²	15	Bueno	70
CA5	CA5: corral 2; corral de 5.80 mts*9.30 sin cubierta, en madera abarco aserrada e inmunizada con 4 varetas, piso en concreto con embudo y dos portones metálicos de 2.00 mts * 1.50 mts.	53,94 m ²	15	Bueno	50
CA6	CA6: portón 1; portón metálico de una hoja de 1,50 m*1,25 m con columna en concreto de 1.90 m.	1 un	10	Bueno a regular	50

Pág. 14 de 57



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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

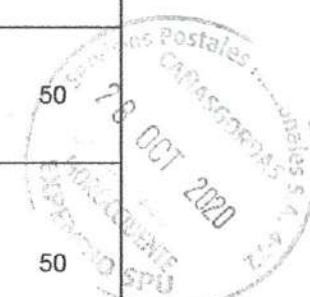
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

CA7	CA7: saladero 1; saladero en plástico con 2 columnas en madera inmunizada de 2 metros.	1 un	5	Bueno	30
CA8	CA8: saladero 2; saladero en plástico con 1 columna en madera inmunizada de 2 metros.	1 un	5	Bueno	30
CA9	CA9: tanque 1; tanque fabricado en bloque prensado con cubrimiento en cemento medidas: 1,40 m*0,85 m*0,80 m.	1 un	10	Bueno	70
CA10	CA10: tanque 2; tanque fabricado en bloque prensado con cubrimiento en cemento medidas: 1,40 m*0,85 m*0,80 m.	1 un	10	Bueno	70
CA11	CA11: portón 2: portón metálico de 1,70 m*1,30 m con postes en madera común de 2,10 m de alto de 0,15 m*0,15 m.	1 un	10	Bueno	50
CA12	CA12: cerca frontal 1 – restitución: cerca viva en matarratón y guiban de 3m de altura con separación de árboles cada 2 m, alambre de púas a tres hilos.	192,53 ml	-	-	-
CA13	CA13: cerca 4; cerca viva mixta en postes de madera, matarratón (15 un) y guiban (13 un) con separación de árboles de cada 2,5 m con alambre de púas a cuatro hilos.	99,36 ml	10	Bueno	50
CA14	CA14: cerca 5; con postes en guadua separados cada dos metros y seis (5) varas de guadua.	13,58 ml	10	Bueno	50
CA15	CA15: corredor cubierto 1: con semimuro perimetral en bloque estriado pañetado y pintado, columnas en madera aserrada, cubierta mixta en teja de fibrocemento y zinc sostenida	14,67 m ²	20	Bueno	50

Pág. 15 de 57





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

	sobre perfiles en madera, piso en placa de concreto afinada con cemento.				
CA16	CA16: deposito: con estructura en madera común, mampostería mixta en madera y láminas de zinc, cubierta en teja de zinc sostenida sobre listones en madera, sin ventanas, con una (1) puerta en madera y piso en tierra pisada.	20,05 m ²	20	Bueno a regular	50
CA17	CA17: Gallinero 1; Con estructura en madera, semimuro perimetral en bloque estriado de 1 M X 1,5 M con columnas mixtas en madera y guadua, mampostería mixta en malla eslabonada metálica y polisombra, cubierta en teja de zinc sostenida sobre madera burda y guadua, piso en placa de concreto de espesor 0,10 M.	1,50 m ²	10	Bueno a regular	50
CA18	CA18: gallinero 2: con estructura en madera. Con columnas mixtas en madera y guadua, mampostería mixta en guadua y madera, cubierta en teja de zinc sostenida sobre madera burda y guadua, piso en placa de concreto de espesor 0,10 m con dimensiones de 2,5 m x 1,5 m y 1,7 de alto.	3,75 m ²	10	Bueno a regular	50
CA19	CA19: gallinero 3: con estructura en madera. Con columnas mixtas en madera y guadua, mampostería mixta en guadua y madera, cubierta en teja de zinc sobre perfiles en madera y guadua, toda la estructura se encuentra sobre palafitos en madera y guadua con dimensiones de 2,5 m x 1,0 m y 1,7 de alto.	2,50 m ²	10	Bueno a regular	50

Pág. 16 de 57





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

CA20	CA20: lavadero 1: con estructura mixta en bloque y concreto, pintado al exterior de 0,90 m x 1,28 m y 1,20 m de alto.	1 un	10	Bueno	50
CA21	CA21: lavadero 2; con estructura mixta en bloque y concreto de 0,90 m x 1,43 m y 1,20 m de alto.	1 un	10	Bueno	50
CA22	CA22: monumento; con estructura en concreto, una columna en concreto de diámetro 0.35m y 1,5 m de alto, con dos placas en concreto de 0,80 m x 0,62 m y 0,05 m de espesor, con una cubierta en teja de barro soportada sobre una cercha en madera y cuatro (4) varillas de media pulgada de 2,30 m. (TRASLADO)	1 un	-	-	-
CA23	CA23: pozo séptico; con estructura en bloque estructural de 0,53 m x 0,60 y 1,50 m de profundidad, con cubierta en placa de concreto.	1 un	20	Bueno a regular	70
CA24	CA24: tanque 3: con estructura en bloque estriado de 0,97 m x 0,92 m y 1,00 m de alto, pañetado con cubierta en lámina de zinc.	1 un	10	Bueno a regular	50
CA25	CA25: zona dura: estructura en concreto afinado de dimensiones 6,47 m x 4,5 m y 0,80 m de grosor.	29,14 m ²	20	Bueno	70

Pág. 17 de 57

Nota: La construcción anexa CA12, según lo definido en la ficha predial suministrada por la concesión es una cerca frontal y para el presente avalúo no será objeto de valoración, conforme lo señalado en la sección 4.3 (c) (iv) (3) del Apéndice Técnico Predial.

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

CULTIVOS Y ESPECIES PERTENECIENTES A LOS PROPIETARIOS

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD
AGUACATILLO (DAP=0,15 m; H=4 m)	1 UN
CACAO PRODUCCIÓN (DAP= 0,2 m; H= 5 m)	88 UN
CARATE (DAP=0,05 m; H= 2 m)	12 UN
CARBONERO GIGANTE (DAP=0,4 m; H=6 m)	3 UN
CEDRO (DAP=0,3 m; H= 7 m)	1 UN
CHIRIGUACO (DAP=0,15 m; H=4 m)	1 UN
CHAGUALO (DAP=0,04 m; H=2 m)	74 UN
GUANÁBANO PRODUCCIÓN (DAP=0,10 m; H=3 m)	3 UN
GUAMO MESTIZO (DAP=0,05 m; H= 1,5 m)	8 UN
GUAYABO PRODUCCIÓN (DAP=0,10 m; H=4 m)	6 UN
HIGUERÓN (DAP=0,6m;H= 10 m)	4 UN
HOJA MENUA (DAP=0,3 m; H=11 m)	15 UN
LAUREL (DAP=0,25 m; H=12 m)	4 UN
LIMÓN MANDARINO PRODUCCIÓN (DAP=0,10 m; H= 5 m)	16 UN
MANDARINO PRODUCCIÓN (DAP=0,10 m; H= 4 m)	3 UN
MANGO PRODUCCIÓN (DAP=0,8 m; H= 20 m)	1 UN
MANGO PRODUCCIÓN (DAP=1 m; H=18 m)	1 UN
MANGO PRODUCCIÓN (DAP=0,5 m; H=15 m)	5 UN
MATARRATÓN (DAP=0,2 m; H= 10 m)	47 UN
MESTIZO (DAP=0,10 m; H=5 m)	5 UN
NARANJO PRODUCCIÓN (DAP=0,05 m; H=1,5 m)	4 UN
NIGUITO (DAP=0,03 m; H= 1,5 m)	37 UN
NOGAL CAFETERO (DAP=0,3 m; H=12 m)	12 UN
PARASIEMPRE (DAP=0,1 m; H=4 m)	2 UN
PASTO BRACHIARIA	9.359,45 M ²
PASTO ESTRELLA	2.965,9 M ²
PASTO MANÍ FORRAJERO	2.152,45 M ²
PASTO URARE	1.980,0 M ²
QUIEBRA BARRIGA (DAP=0,2 m; H=4 m)	158 UN
PIÑÓN DE OREJA (DAP= 0,6 m; H=6 m)	1 UN
PUNTA OE LANZA (DAP=0,05 m; H= 2 m)	2 UN
ZURRUMBO (DAP= 0,1 m; H= 2 m)	4 UN
YARUMO (DAP= 0,2 m; H= 5 m)	2 UN

Pág. 18 de 57



**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-110

CULTIVOS Y ESPECIES PERTENECIENTES AL MEJORATARIO CASIMIRO BOLÍVAR IDENTIFICADO CON CEDULA No 3.430.592 DE CAÑASGORDAS

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD
AGUACATE PRODUCCIÓN (DAP= 0,1 m; H= 3 m)	3 UN
CAMARÓN ROJO (DAP=0,05 m; H= 2 m)	8 UN
CROTO (DAP= 0,05 m; H= 2 m)	5 UN
GUANÁBANO PRODUCCIÓN (DAP=0,1 m; H=5 m)	5 UN
HELICONIA ROJA (DAP=0,05 m; H=2 m)	5 UN
LIBERAL ROJO (DAP=0,05 m; H=2 m)	10 UN
LIMÓN PRODUCCIÓN (DAP=0,05 m; H=2,5 m)	8 UN
MAMONCILLO MACHO (DAP=0,2 m; H=10 m)	1 UN
MANDARINO PRODUCCIÓN (DAP=0,1 m; H=5 m)	2 UN
NARANJO (DAP=0,05m; H=2m)	2 UN
PALMA DE CHONTADURO (DAP= 0,1 m; H= 5 m)	1 UN
PALMA TRONCO DE BRASIL ORNAMENTAL (DAP= 0,15 m;H=2,5 m)	2 UN
PALMA RAMO (DAP= 0,2 m; H=15 m)	8 UN
PLÁTANO PRODUCCIÓN (DAP= 0,2 m; H= 5 m)	20 UN
SAN JOAQUÍN ORNAMENTAL (DAP= 0,05 m; H=1,5 m)	6 UN

Pág. 19 de 57

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-110.

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-110

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS :

Unidad fisiográfica 1

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

ESTUDIO DE MERCADO CAÑASGORDAS AGROFORESTAL RURAL PENDIENTE < 25%									
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONSTRUIDA (M2)	DESCRIPCIÓN
1	3122612548-3003753453	Wilfredo Arango	Cañasgordas	Loma de la Alegría	Finca	\$ 350.000.000	10	200,00	Finca "Jardín de Oro" ubicada en la vereda La Loma de la Alegría, con una extensión de 10 Ha, con 1 casa de 150 m2, 1 cabaña y 2 quiosquitos, cuenta con cultivos transitorios, 4 Ha de pastos, topografía semiplana.
2	3117238088-3029329	Elvia Gutiérrez	Cañasgordas	La Balsita	Finca	\$ 800.000.000	40	130,00	Finca de 40 Ha en la vereda La Balsita, constituida por 1 casa de 130 m2, cultivos transitorios, frutales, pastos para ganadería, topografía semi inclinada. Ubicada a 5 min del pueblo.
3	3148270348	Deison Olgún	Cañasgordas	Perrilla	Finca	\$ 30.000.000	1,5	0,00	Finca de 1,5 Ha, en la vereda Perrilla, frutales, con energía eléctrica y pendiente semi plana. Ubicada 15 min del pueblo de Cañasgordas.

Pág. 20 de 57

Unidad fisiográfica 2

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

ESTUDIO DE MERCADO CAÑASGORDAS RURAL - PROTECCIÓN									
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONSTRUIDA (M2)	DESCRIPCIÓN
1	3122612548-3003753453	Wilfredo Arango	Cañasgordas	El paso	Finca	\$ 130.000.000	70000	160,00	Finca en la vereda El Paso a 4 Km de la cabecera municipal, con un área de 7 Ha, con cobertura de bosque forestal protegido. Cuenta con acceso a quebrada y casa de 160 m2.
2	3146622456	Hector de Jesús	Cañasgordas	La Balsita	Finca	\$ 120.000.000	80000	120,00	Finca en la vereda La Balsita a 45 min de la cabecera municipal caminando, con un área de 8 Ha, con cobertura de pastos, cuenta con un área en bosque y 2 nacedores de agua, 2 casas de 5X13 m y 5X11 m.
3	3113154372	Jorge Osorio	Cañasgordas	Llorona	Finca	\$ 350.000.000	700000	0,00	Finca a 30 min de Cañasgordas en carro, en la vereda Lloroncita, de 70 Ha, rastrojo y potreros, es atravesado por una quebrada, sin construcciones, con 20 Ha de bosque forestal.

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO :

Unidad fisiográfica 1

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

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

ESTUDIO DE MERCADO CAÑASGORDAS AGROFORESTAL RURAL PENDIENTE < 25%												
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m ²)	VALOR / m ²	VALOR TOTAL
1	3122612548-3003753453	Wilfredo Arango	Cañasgordas	Loma de la Alegria	Finca	\$ 350.000.000,00	\$ 346.500.000	10,00	\$ 20.650.000	200,00	\$ 700.000	\$ 140.000.000
2	3117239088-3029329	Erika Gutierrez	Cañasgordas	La Balsita	Finca	\$ 800.000.000,00	\$ 792.000.000	40,00	\$ 17.850.000	130,00	\$ 600.000	\$ 78.000.000
3	3148270348	Daison Olguin	Cañasgordas	Panilla	Finca	\$ 30.000.000,00	\$ 29.700.000	1,50	\$ 19.800.000	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMETICA						\$ 19.433.333,33						
DESVIACION ESTANDAR						1.435.560,28	LIMITE SUPERIOR		\$ 20.868.893,62			
COEFICIENTE DE VARIACION						7,38%	LIMITE INFERIOR		\$ 17.997.273,05			
VALOR ADOPTADO / HA						\$19.433.000						
VALOR ADOPTADO / M ²						\$1.944,0						

Unidad fisiográfica 2

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

Pág. 21 de 57

ESTUDIO DE MERCADO CAÑASGORDAS RURAL - PROTECCIÓN												
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m ²)	VALOR / m ²	VALOR TOTAL
1	3122612548-3003753453	Wilfredo Arango	Cañasgordas	El Paso	Finca	\$ 130.000.000,00	\$ 128.790.000	7,00	\$ 4.671.382,86	160,00	\$ 600.000	\$ 96.000.320
2	3146622456	Héctor de Jesús	Cañasgordas	La Balsita	Finca	\$ 120.000.000,00	\$ 114.000.000	8,00	\$ 5.249.925,00	120,00	\$ 600.000	\$ 72.000.800
3	3113154372	Jorge Osorio	Cañasgordas	Llorona	Finca	\$ 350.000.000,00	\$ 345.500.000	70,00	\$ 4.950.000,00	0,00	\$ 800.000	\$ -
MEDIA ARITMETICA						\$ 4.957.102,52						
DESVIACION ESTANDAR						289.336,48	LIMITE SUPERIOR		\$ 5.245.439,00			
COEFICIENTE DE VARIACION						5,84%	LIMITE INFERIOR		\$ 4.667.766,18			
VALOR ADOPTADO / Ha						\$4.960.000						

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.





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

10. CALCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1

MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR TERRENO/HA
1	Loma de la Alegría	Finca	\$ 20.650.000,00
2	La Balsita	Finca	\$ 17.850.000,00
3	Pemilla	Finca	\$ 19.800.000,00
PROMEDIO			\$ 19.433.333,33
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 1.435.560,29
COEF DE VARIACIÓN			7,39
LÍMITE SUPERIOR			\$ 20.868.893,62
LÍMITE INFERIOR			\$ 17.997.773,05

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

Pág. 22 de 57

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$ 19.440.000

Unidad fisiográfica 2

MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR TERRENO/Ha
1	El paso	Finca	\$ 4.671.382,86
2	La Balsita	Finca	\$ 5.249.925,00
3	Llorona	Finca	\$ 4.950.000,00
PROMEDIO			\$ 4.957.102,62
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 289.336,46
COEF DE VARIACIÓN			5,84
LÍMITE SUPERIOR			\$ 5.246.439,08
LÍMITE INFERIOR			\$ 4.667.766,16

De acuerdo al estudio de mercado realizado en el sector donde se localiza la franja objeto de avalúo, se adopta el valor de la media del análisis de mercado

28 OCT 2020

EXPEDIENTE 0050 SP



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

realizado en el sector ya que el predio objeto de avalúo comercial se comporta de manera similar que los puntos de investigación. Se adopta el valor promedio del estudio de mercado adelantado en la zona, el cual corresponde al valor de \$ 4.960.000 por Ha.

UNIDAD FISIOGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.2	Hectárea	Ha	\$ 4.960.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1: Finca "Jardín de Oro" ubicada en la vereda La Loma de la Alegría, con una extensión de 100.000 m², con 1 casa de 150 m², 1 cabaña y 2 quiosquitos para un total de área construida de 200 m², cuenta con cultivos transitorios, 4 Ha de pastos, topografía semiplana.

Oferta 2: Finca de 400.000 m² en la vereda La Balsita, constituida por 1 casa de 130 m², cultivos transitorios, pastos naturales para ganadería, topografía semi inclinada. Ubicada a 5 min del pueblo.

Pág. 23 de 57

Oferta 3: Finca de 15.000 m², en la vereda Pernilla, frutales, con energía eléctrica y pendiente semiplana. Ubicada 15 min del pueblo de Cañasgordas.

Unidad Fisiográfica 2

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

10.3. SERVIDUMBRES

El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

El predio objeto de avalúo presenta zonas de protección por Ronda de río según lo dispuesto en la ficha predial suministrada por la concesión.

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 tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 195. Conforme a la información obtenida de la ficha predial, la franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

Pág. 24 de 57





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

C1: Construcción 1; de un piso con estructura en concreto, columnas y vigas en concreto de 0.25mx0.25 m, mampostería mixta en bloque estriado y ladrillo de cemento pintado, ventanas y puertas metálicas, cubierta mixta en teja de fibrocemento, zinc y plástico sostenida sobre perfiles en madera, piso en placa de concreto afirmada con cemento y mineral cocina: misma estructura, mampostería en bloque estriado pintado al interior, con mesón de 5,00 m x 1,00 m con estructura en concreto, soportado en muros de carga de 0,90 m x 1,00 m, enchapado en baldosa cerámica, cubierta en teja plástica sostenida sobre listones en madera y piso en placa de concreto afinada con cemento. Baño: misma estructura con mampostería en bloque estriado, pañeteado y pintado al interior, piso en placa de concreto afinada con cemento, con sanitario, lavamanos y ducha; uno de los baños tiene únicamente un sanitario. Distribución: tres (3) habitaciones, cocina, y dos (2) baños.

ÍTEM	Página Construdata 195	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	147	m2	48.94	\$ 2,659.00	\$ 130,131.46
Excavación manual general	147	m3	1.46	\$ 14,377.00	\$ 20,990.42
Relleno de excavación	147	m3	1.46	\$ 15,937.00	\$ 23,268.02
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malla elect.	170	m2	48.94	\$ 106,964.00	\$ 5,234,818.18
Alistado de pisos 4 cm	182	m2	48.94	\$ 33,428.00	\$ 1,635,966.32
Columna en concreto de 0.25 m x 0.25 m	-	m	17.60	\$ 155,223.00	\$ 2,731,924.80
Viga en concreto de 0.25 m x 0.25 m	-	m	41.97	\$ 158,729.00	\$ 6,661,856.13
Muro divisorio bloque estriado No.4	176	m2	94.44	\$ 42,780.00	\$ 4,038,254.40
Pañete liso muro 1:4	165	m2	94.44	\$ 28,164.00	\$ 2,754,248.16
vinilo sobre pañete 2 manos	179	m2	94.44	\$ 6,550.00	\$ 618,582.00
Teja fibrocemento No 4	166	m2	16.31	\$ 48,172.00	\$ 785,685.32
Cubierta sencilla teja aluzinc	166	m2	16.31	\$ 53,941.00	\$ 879,777.71
Teja policarbonato ondulada 92 x 366 0,70 mm opal	87	m2	16.31	\$ 116,382.00	\$ 1,898,190.42
Estructura de madera para teja de fibrocemento	166	m	11.93	\$ 32,883.00	\$ 392,055.59
Ventana corrediza 0,6x0,4 vidrio 3mm	136	un	5.00	\$ 81,140.00	\$ 405,700.00
Puerta patio alcala	118	un	5.00	\$ 285,690.00	\$ 1,428,450.00
Cerámica formato 25 x 35 cm	168	m2	5.00	\$ 35,933.00	\$ 179,665.00
meson en concreto	178	m2	5.00	\$ 128,856.00	\$ 644,280.00
Lavamanos con grifería Tipo I	212	un	1.00	\$ 231,365.00	\$ 231,365.00
Ducha con grifería tipo I	212	un	2.00	\$ 96,886.00	\$ 193,772.00
Inodoro Tipo I	212	un	2.00	\$ 326,600.00	\$ 653,200.00
Lavaplatos con grifería	212	un	2.00	\$ 260,597.00	\$ 521,194.00
Salida sanitaria lavaplatos 2"	209	un	1.00	\$ 41,164.00	\$ 41,164.00
Salida sanitaria inodoro 4"	209	un	2.00	\$ 74,076.00	\$ 148,152.00
Salida sanitaria lavamanos 2"	209	un	1.00	\$ 61,657.00	\$ 61,657.00
Salida sanitaria ducha 2"	208	un	1.00	\$ 56,513.00	\$ 56,513.00
Salida luminaria en techo EMT	197	un	8.00	\$ 178,775.00	\$ 1,430,200.00
Salida toma corriente doble en muro EMT	198	un	9.00	\$ 145,923.00	\$ 1,313,307.00
Tablero trifásico 12 circuitos	199	un	1.00	\$ 270,480.00	\$ 270,480.00
					\$ 35,384,847.91
Administración			5%		\$ 1,769,242.40
Imprevistos			3%		\$ 1,061,545.44
Utilidad			7%		\$ 2,476,939.35
Total AIU			15%		\$ 5,307,727.19
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					\$ 40,692,575.10
TOTAL CANTIDAD					48.94
VALOR METRO CUADRADO					\$ 831,478.85

Pág. 25 de 57

Columna en concreto de 0.25 m x 0.25 m					
ÍTEM	Página Construdata 195	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Acero corr. Fig. 1/4"-1" 60,000 PSI	65	Kg	1.00	\$ 2,618.00	\$ 2,618.00
Alambre Negro Recocido C-17 (Rollo 30Kg)	65	Kg	0.09	\$ 4,950.00	\$ 445.50
Barra Corrugada G-60 3/8" (6 m)	65	Un	2.46	\$ 9,200.00	\$ 22,632.00
Concreto Cte. Grava común 3000 PSI	82	m3	0.05	\$ 425,863.00	\$ 21,293.15
Desencofrante emulsionado (16 Kg)	66	Un	0.09	\$ 283,315.00	\$ 25,499.45
Distanciador cm - 20 6,5 mm - 5/8"	111	Un	4.00	\$ 285.00	\$ 1,140.00
Durmiente 4 cm x 4 cm x 2,9 m Ord.	-	Un	1.00	\$ 5,729.00	\$ 5,729.00
Membrana curadora blanco (20 Kg)	126	Kg	0.10	\$ 5,301.00	\$ 530.10
Puntilla con cabeza 2"	125	lb	0.40	\$ 2,900.00	\$ 1,160.00
Repisa 8 x 4 cm x 2,9 m Ordinario	106	Un	0.30	\$ 11,459.00	\$ 3,437.70
Tabla chapa 30 x 1,8 - 2 cm x 2,9 m Ord.	106	Un	1.00	\$ 22,906.00	\$ 22,906.00
Herramienta menor	-	%	2.00	\$ 946,495	\$ 1,892.99
Hora cuadrilla AA - Prestaciones	41	hc	3.00	\$ 19,560.00	\$ 58,680.00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					\$ 155,222.52
TOTAL CANTIDAD					1
VALOR UNITARIO					\$ 155,222.52



**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-110

Viga en concreto de 0,25 m x 0,25 m				UNIDAD: m	
ÍTEM	Página Construdata 195	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Acero corr. Flg. 1/4"-1" 60,000 PSI	65	Kg	1,00	\$ 2.618,00	\$ 2.618,00
Alambre Negro Recocido C-17 (Rollo 30Kg)	65	Kg	0,09	\$ 4.950,00	\$ 445,50
Barra Cornuga G-60 3/8" (6 m)	65	Un	2,46	\$ 9.200,00	\$ 22.632,00
Concreto Cte. Grava común 3000 PSI	82	m3	0,06	\$ 425.863,00	\$ 25.551,78
Desencofrante emulsionado (16 Kg)	66	Un	0,03	\$ 283.315,00	\$ 8.499,45
Distanciador cm - 20 6,5 mm - 5/8"	111	Un	4,00	\$ 285,00	\$ 1.140,00
Durmiente 4 cm x 4 cm x 2,9 m Ord.	-	Un	1,00	\$ 5.729,00	\$ 5.729,00
Membrana curadora blanco (20 Kg)	126	Kg	0,10	\$ 5.301,00	\$ 530,10
Puntilla con cabeza 2"	125	Lb	0,40	\$ 2.900,00	\$ 1.160,00
Repisa 8 x 4 cm x 2,9 m Ordinario	106	Un	0,60	\$ 11.459,00	\$ 6.875,40
Tabla chapa 30 x 1,8 - 2 cm x 2,9 m Ord.	106	Un	1,00	\$ 22.906,00	\$ 22.906,00
Herramienta menor	-	%	2,00	\$ 980,872	\$ 1.961,74
Hora cuadrilla AA - Prestaciones	41	hc	3,00	\$ 19.560,00	\$ 58.680,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$	158.728,97
TOTAL CANTIDAD					1
VALOR UNITARIO				\$	158.729,00

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	20	100	20.00%	2	14.22%	\$ 831,478.85	\$ 118,259	\$ 713,220	\$ 713,000

Pág. 26 de 57

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



**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-110

CA1: cerca 1; divisoria de potreros con postes de madera separados cada 1,5 m con alambre de púas a 3 hilos.					
ÍTEM	Página Construdata 195	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Alambre de puas (400m) cal 16,5	82	m	286,00	\$ 240,00	\$ 68.640,00
Limaton 10-12 cm (3m) Eucalipto	107	un	33	\$ 16.680,00	\$ 550.440,00
Grapa Cerca 1 X 12 1000g	-	Kg	1	\$ 8.900,00	\$ 8.900,00
Horas Cuadrilla AA con prestaciones	41	Hc	44	\$ 19.560,00	\$ 860.640,00
Imprevistos	-	%	10,00		\$ 148.862,00
VALOR TOTAL					\$ 1.637.482,00
TOTAL CANTIDAD					95,18
VALOR POR METRO LINEAL					\$ 17.204,06
Fuente grapas: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/grapa-cerca-1-x-12-1000g					

CA2: cerca 2; divisoria de potreros en alambre de púas a 4 hilos con postes en madera separados cada 1,5 m.					
ÍTEM	Página Construdata 195	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Alambre de puas (400m) cal 16,5	82	m	403,00	\$ 240,00	\$ 96.720,00
Limaton 10-12 cm (3m) Eucalipto	110	un	35	\$ 16.680,00	\$ 583.800,00
Grapa Cerca 1 X 12 1000g	-	Kg	2	\$ 8.900,00	\$ 17.800,00
Horas Cuadrilla AA con prestaciones	41	Hc	52	\$ 19.560,00	\$ 1.017.120,00
Imprevistos	-	%	10,00		\$ 171.544,00
VALOR TOTAL					\$ 1.886.984,00
TOTAL CANTIDAD					100,63
VALOR POR METRO LINEAL					\$ 18.751,70
Fuente grapas: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/grapa-cerca-1-x-12-1000g					

Pág. 27 de 57

CA3: cerca 3; cerca viva divisoria de potreros con alambre de púas de 4 hilos, postes en madera y matarratón, guiban, separados cada 2,5 m.					
ÍTEM	Página Construdata 195	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Alambre de puas (400m) cal 16,5	82	m	247,00	\$ 240,00	\$ 59.280,00
Limaton 10-12 cm (3m) Eucalipto	110	un	8	\$ 16.680,00	\$ 133.440,00
Matarratón	-	un	10	\$ 12.370,00	\$ 123.700,00
Grapa Cerca 1 X 12 1000g	-	Kg	1	\$ 8.900,00	\$ 8.900,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	41	hc	16	\$ 19.560,00	\$ 312.960,00
Imprevistos	-	%	10,00		\$ 63.828,00
VALOR TOTAL					\$ 702.108,00
TOTAL CANTIDAD					61,71
VALOR POR METRO LINEAL					\$ 11.378,00
Fuente grapas: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/grapa-cerca-1-x-12-1000g					



**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-110

CA4: corral 1: corral de 5,80 m*9,30m, en madera abarco aserrada e inmunizada de 6 vareta, con 6 columnas en concreto, cubierta en teja de fibrocemento sostenida sobre perfiles en madera con piso en concreto con comedor elaborado en cemento cubierto con baldosa 2,00 m*0,55 m*0,25 m y portón metálico de una hoja de 1,40 m* 1,25 m con columna en concreto de 1,90 m.					
ITEM	Página Construdata 195	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Concreto corriente grava comun 1500 PSI	164	m3	0.28	\$ 390,245.00	\$ 109,268.60
Ceramica formato 25cm x 35 cm	168	m2	2.19	\$ 35,933.00	\$ 78,693.27
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm refuerzo sintético dramix	170	m2	53.94	\$ 94,470.00	\$ 5,095,711.80
Limaton inmunizado 10-12 cm (3m) - Eucalipto	107	un	16.00	\$ 86,457.00	\$ 1,383,312.00
Estructura de madera para teja de fibrocemento	166	m	98.70	\$ 32,863.00	\$ 3,243,578.10
Teja fibrocemento No 4	166	m2	53.94	\$ 48,172.00	\$ 2,598,397.68
Tubo cerramiento galvanizado 1" (6m) esp. 0,059	126	un	3.00	\$ 5,616.00	\$ 16,848.00
Soldadura electrica 3/32" 68 barras	123	kg	1.00	\$ 49,706.00	\$ 49,706.00
Columna 40x30cm	169	m	13.30	\$ 206,115.00	\$ 2,741,329.50
Hora cuadrilla HH - con prestaciones	43	Hc	4.00	\$ 37,315.00	\$ 149,260.00
Imprevistos	-	%	10.00		\$ 1,546,610.50
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					\$ 17,012,715.45
TOTAL UN					53.94
VALOR UNITARIO					\$ 315,400.73

CAS: corral 2: corral de 5.80 mts*9.30 sin cubierta, en madera abarco aserrada e inmunizada con 4 vareta, piso en concreto con embudo y dos portones metálicos de 2.00 mts * 1.50 mts.					
ITEM	Página Construdata 195	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm refuerzo sintético dramix	170	m2	53.94	\$ 94,470.00	\$ 5,095,711.80
Limaton inmunizado 10-12 cm (3m) - Eucalipto	107	un	11.00	\$ 86,457.00	\$ 951,027.00
Tubo cerramiento galvanizado 1" (6m) esp. 0,050	126	un	6.00	\$ 5,616.00	\$ 33,696.00
Soldadura electrica 3/32" 68 barras	123	kg	1.00	\$ 49,706.00	\$ 49,706.00
Columna 40x30cm	169	m	4.50	\$ 206,115.00	\$ 927,517.50
Hora cuadrilla HH - con prestaciones	43	Hc	4.00	\$ 37,315.00	\$ 149,260.00
Imprevistos	-	%	10.00		\$ 720,691.83
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					\$ 7,927,610.13
TOTAL UN					53.94
VALOR UNITARIO					\$ 146,970.90

Pág. 28 de 57

CA6: portón 1: portón metálico de una hoja de 1,50 m*1,25 m con columna en concreto de 1.90 m.					
ITEM	Página Construdata 195	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Tubo cerramiento galvanizado 1" (6m) esp. 0,050	126	un	2.00	\$ 5,616.00	\$ 11,232.00
Soldadura electrica 3/32" 68 barras	123	kg	1.00	\$ 49,706.00	\$ 49,706.00
Columna de concreto de 25 cm de diametro	-	m	1.90	\$ 149,855.00	\$ 284,724.50
Hora cuadrilla HH - con prestaciones	43	Hc	4.00	\$ 37,315.00	\$ 149,260.00
Imprevistos	-	%	10.00		\$ 49,492.25
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					\$ 544,414.75
TOTAL UN					1
VALOR UNITARIO					\$ 544,414.75



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-110

CA7: saladero 1; saladero en plástico con 2 columnas en madera inmunizada de 2 metros.					
ITEM	Página Construdata 195	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Limaton inmunizado 10-12 cm (3m) - Eucalipto	107	un	2.00	\$ 86,457.00	\$ 172,914.00
Caneca De 55 Galones Americana Sellada O Destapada	-	un	1.00	\$ 89,000.00	\$ 89,000.00
Puntilla con cabeza 2"	125	lb	1.00	\$ 2,900.00	\$ 2,900.00
Hora cuadrilla AA - con prestaciones	41	Hc	2.00	\$ 19,560.00	\$ 39,120.00
Imprevistos	-	%	10.00		\$ 30,393.40
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					\$ 334,327.40
TOTAL UN					1
VALOR UNITARIO					\$ 334,327.40

Fuente caneca: https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-554653651-caneca-de-55-galones-americana-sellada-o-destapada-_JM?searchVariation=51451551581&quantity=1&variation=51451551581#searchVariation=51451551581&position=16&type=item&tracking_id=3346f2de-3432-4906-b685-2c2d83ea5b88

CA8: saladero 2; saladero en plástico con 1 columna en madera inmunizada de 2 metros.					
ITEM	Página Construdata 195	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Limaton inmunizado 10-12 cm (3m) - Eucalipto	107	un	1.00	\$ 86,457.00	\$ 86,457.00
Caneca De 55 Galones Americana Sellada O Destapada	-	un	1.00	\$ 79,000.00	\$ 79,000.00
Puntilla con cabeza 2"	125	lb	1.00	\$ 2,900.00	\$ 2,900.00
Hora cuadrilla AA - con prestaciones	41	Hc	2.00	\$ 19,560.00	\$ 39,120.00
Imprevistos	-	%	10.00		\$ 20,747.70
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					\$ 228,224.70
TOTAL UN					1
VALOR UNITARIO					\$ 228,224.70

Fuente caneca: https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-554653651-caneca-de-55-galones-americana-sellada-o-destapada-_JM?searchVariation=51451551581&quantity=1&variation=51451551581#searchVariation=51451551581&position=16&type=item&tracking_id=3346f2de-3432-4906-b685-2c2d83ea5b88

Pág. 29 de 57

CA9: tanque 1; tanque fabricado en bloque prensado con cubrimiento en cemento medidas: 1,40 m*0,85 m*0,80 m.					
ITEM	PAGINA CONSTRUDATA 195	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Muro fachada ladrillo prensado	177	m2	\$ 111,140.00	3.60	\$ 400,104.00
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malla electrosoldada	170	m2	\$ 106,964.00	1.12	\$ 119,799.68
Paquete liso muros 1:4	165	m2	\$ 29,164.00	7.20	\$ 209,980.80
Imprevistos	-	-	10%		\$ 72,988.45
Total					\$ 802,872.93
Cantidad					1.00
Valor adoptado					\$ 802,872.93

CA10: tanque 2; tanque fabricado en bloque prensado con cubrimiento en cemento medidas: 1,40 m*0,85 m*0,80 m.					
ITEM	PAGINA CONSTRUDATA 195	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Muro fachada ladrillo prensado	177	m2	\$ 111,140.00	3.60	\$ 400,104.00
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malla electrosoldada	170	m2	\$ 106,964.00	1.12	\$ 119,799.68
Paquete liso muros 1:4	165	m2	\$ 29,164.00	7.20	\$ 209,980.80
Imprevistos	-	-	10%		\$ 72,988.45
Total					\$ 802,872.93
Cantidad					1.00
Valor adoptado					\$ 802,872.93



**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



MIEMBROS

PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

CA11: portón 2: portón metálico de 1,70 m*1,30 m con postes en madera común de 2,10 m de alto de 0,15 m*0,15 m.					
ITEM	Página Construdata 195	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Tubo cerramiento galvanizado 1" (6m) esp. 0,050	126	un	3.00	\$ 5,616.00	\$ 16,848.00
Soldadura electrica 3/32" 68 barras	123	kg	1.00	\$ 49,706.00	\$ 49,706.00
Poste 15 - 18 cm (6m) eucalipto	107	un	1.00	\$ 196,088.00	\$ 196,088.00
Hora cuadrilla HH - con prestaciones	43	Hc	4.00	\$ 37,315.00	\$ 149,260.00
Imprevistos	-	%	10.00		\$ 41,190.20
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					\$ 453,092.20
TOTAL UN					1
VALOR UNITARIO					\$ 453,092.20

CA13: cerca 4; cerca viva mixta en postes de madera, matarratón (15 un) y guiban (13 un) con separación de árboles de cada 2,5 m con alambre de púas a cuatro hilos.					
ITEM	Página Construdata 195	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Alambre de puas (400m) cal 16,5	82	m	398.00	\$ 240.00	\$ 95,520.00
Limatón 10-12 cm (3m) Eucalipto	110	un	12	\$ 16,680.00	\$ 200,160.00
Matarratón /Guiban	-	un	28	\$ 12,370.00	\$ 346,360.00
Grapa Cerca 1 X 12 1000g	-	Kg	1	\$ 8,900.00	\$ 8,900.00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	41	hc	10	\$ 19,560.00	\$ 195,600.00
Imprevistos	-	%	10.00		\$ 84,654.00
VALOR TOTAL					\$ 931,194.00
TOTAL CANTIDAD					99.36
VALOR POR METRO LINEAL					\$ 9,372.00

Pág. 30 de 57

CA14: cerca 5; con postes en guadua separados cada dos metros y seis (6) varas de guadua.					
ITEM	Página Construdata 195	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Guadua rolliza 3m	107	un	30	\$ 9,167.00	\$ 275,010.00
Puntilla con cabeza 2"	125	lb	1	\$ 2,900.00	\$ 2,900.00
Horas Cuadrilla AA con prestaciones	41	Hc	18	\$ 19,560.00	\$ 352,080.00
Imprevistos	-	%	10.00		\$ 62,999.00
VALOR TOTAL					\$ 692,989.00
TOTAL CANTIDAD					13.58
VALOR POR METRO LINEAL					\$ 51,030.12

Fuente grapas: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/grapa-cerca-1-x-12-1000g>



**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-110

CA15: corredor cubierto 1: con semimuro perimetral en bloque estriado pañetado y pintado, columnas en madera aserrada, cubierta mixta en teja de fibrocemento y zinc sostenida sobre perfiles en madera, piso en placa de concreto afinada con cemento.					
ITEM	PAGINA CONSTRUDATA 195	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Muro bloque concreto estructural 9 cm	176	m2	\$ 94.062,00	4,83	\$ 454.319,46
Pañete liso muros 1:4	165	m2	\$ 29.164,00	4,83	\$ 140.862,12
vinilo sobre pañete 2 manos	179	m2	\$ 6.550,00	4,83	\$ 31.636,50
Limaton 10-12 cm (3m) Eucalipto	107	un	\$ 16.680,00	4,00	\$ 66.720,00
Estructura de madera para teja de fibrocemento	166	m	\$ 32.863,00	6,00	\$ 197.178,00
cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	166	m2	\$ 53.941,00	7,34	\$ 395.926,94
Teja fibrocemento No.4	166	m2	\$ 48.172,00	7,34	\$ 353.582,48
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm refuerzo sintético dramix	170	m2	\$ 94.470,00	14,57	\$ 1.376.427,90
Alistado de pisos 4 cm	182	m2	\$ 33.428,00	14,57	\$ 487.045,96
Imprevistos	-	-	10%		\$ 350.369,94
Total					\$ 3.854.069,30
Cantidad					14,67
Valor adoptado					\$ 262.717,74

CA16: depósito: con estructura en madera común, mampostería mixta en madera y láminas de zinc, cubierta en teja de zinc sostenida sobre listones en madera, sin ventanas, con una (1) puerta en madera y piso en tierra pisada.					
ITEM	PAGINA CONSTRUDATA 195	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Tabla chapa 30 x 1,8-2 cm x 2,9m ordinario	106	un	\$ 22.906,00	21,00	\$ 481.026,00
Teja aluzinc sean sencil 1,5" x 50 cm cal 26	87	m2	\$ 16.660,00	17,91	\$ 298.380,60
Puerta interes social 0,76- 1 m	160	un	\$ 188.818,00	1,00	\$ 188.818,00
Limaton 10-12 cm (3m) Eucalipto	107	un	\$ 16.680,00	4,00	\$ 66.720,00
Estructura de madera para teja de fibrocemento	166	m	\$ 30.441,00	12,00	\$ 365.292,00
Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	166	m2	\$ 53.941,00	20,05	\$ 1.081.517,05
Imprevistos	-	-	10%		\$ 248.175,37
Total					\$ 2.729.929,02
Cantidad					20,05
Valor adoptado					\$ 136.156,06

Pág. 31 de 57

CA17: gallinero 1: con estructura en madera, semiduro perimetral en bloque estriado de 1 m x 1,5 m con columnas mixtas en madera y guadua, mampostería mixta en malla eslabonada metálica y polisombra. Cubierta en teja de zinc sostenida sobre madera burda y guadua, piso en placa de concreto de espesor 0.10m.					
ITEM	PAGINA CONSTRUDATA 195	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Muro bloque concreto estructural 9 cm	176	m2	\$ 94.062,00	1,50	\$ 141.093,00
Guadua rolliza 3m	107	un	\$ 9.167,00	2,00	\$ 18.334,00
Limaton 10-12 cm (3m) Eucalipto	107	un	\$ 16.680,00	2,00	\$ 33.360,00
Liston 8 cm x 2,2 cm x 2,9m - amarillo	106	un	\$ 15.127,00	1,00	\$ 15.127,00
cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	166	m2	\$ 53.941,00	1,50	\$ 80.911,50
Polisombra negra 1x4m (rollo 1000m2)	122	m	\$ 975,00	2,45	\$ 2.388,75
Malla eslabonada 1.8 x 10 metros, Metal 2.1/4 x 2.1/4-pulg 2.5mm	-	un	\$ 184.900,00	0,27	\$ 49.923,00
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm refuerzo sintético dramix	170	m2	\$ 94.470,00	1,50	\$ 141.705,00
Imprevistos	-	-	10%		\$ 48.284,23
Total					\$ 531.126,48
Cantidad					1,50
Valor adoptado					\$ 354.084,32

Fuente malla : <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/52872/Malla-eslabonaa-metros-Metal-plg-5mm/52872>





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

CA18: gallinero 2: con estructura en madera. Con columnas mixtas en madera y guadua, mampostería mixta en guadua y madera, cubierta en teja de zinc sostenida sobre madera burda y guadua, piso en placa de concreto de espesor 0,10 m con dimensiones de 2,5 m x 1,5 m y 1,7 de alto.					
ITEM	PAGINA CONSTRUDATA 195	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Esterilla de guadua bajo entramado	172	m2	\$ 21.549,00	3,87	\$ 83.394,63
Guadua rolliza 3m	107	un	\$ 9.167,00	3,00	\$ 27.501,00
Limatón 10-12 cm (3m) Eucalipto	107	un	\$ 16.680,00	2,00	\$ 33.360,00
Listón 8 cm x 2,2 cm x 2,9 m - amarillo	106	un	\$ 15.127,00	1,00	\$ 15.127,00
cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	166	m2	\$ 53.941,00	3,75	\$ 202.278,75
Tabla chapa 30 x 1,8-2 cm x 2,9 m - ordinario	106	un	\$ 22.906,00	5,00	\$ 114.530,00
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm refuerzo sintético dramix	170	m2	\$ 94.470,00	3,75	\$ 354.262,50
Imprevistos	-	-	10%		\$ 83.045,39
Total					\$ 913.499,27
Cantidad					3,75
Valor adoptado					\$ 243.598,80

CA19: gallinero 3: con estructura en madera. Con columnas mixtas en madera y guadua, mampostería mixta en guadua y madera, cubierta en teja de zinc sobre perfiles en madera y guadua, toda la estructura se encuentra sobre palafitos en madera y guadua con dimensiones de 2,5 m x 1,0 m y 1,7 de alto					
ITEM	PAGINA CONSTRUDATA 195	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Esterilla de guadua bajo entramado	172	m2	\$ 21.549,00	3,16	\$ 68.094,84
Guadua rolliza 3m	107	un	\$ 9.167,00	6,00	\$ 55.002,00
Limatón 10-12 cm (3m) Eucalipto	107	un	\$ 16.680,00	2,00	\$ 33.360,00
Listón 8 cm x 2,2 cm x 2,9 m - amarillo	106	un	\$ 15.127,00	2,00	\$ 30.254,00
cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	166	m2	\$ 53.941,00	2,50	\$ 134.852,50
Tabla chapa 30 x 1,8-2 cm x 2,9 m - ordinario	106	un	\$ 22.906,00	10,00	\$ 229.060,00
Imprevistos	-	-	10%		\$ 55.062,33
Total					\$ 605.685,67
Cantidad					2,50
Valor adoptado					\$ 242.274,27

Pág. 32 de 57

CA20: lavadero 1: con estructura mixta en bloque y concreto, pintado al exterior de 0,90 m x 1,28 m y 1,20 m de alto.					
ITEM	PAGINA CONSTRUDATA 195	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Muro bloque concreto estructural 9 cm	176	m2	\$ 94.062,00	5,23	\$ 491.944,26
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malla electrosoldada	170	m2	\$ 106.964,00	1,15	\$ 123.008,60
Pañete liso muros 1:4	165	m2	\$ 29.164,00	5,23	\$ 152.527,72
vinilo sobre paleta 2 manos	179	m2	\$ 6.550,00	5,23	\$ 34.256,50
Imprevistos	-	-	10%		\$ 80.173,71
Total					\$ 881.910,79
Cantidad					1,00
Valor adoptado					\$ 881.910,79



**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-110

CA21: lavadero 2; con estructura mixta en bloque y concreto de 0,90 m x 1,43 m y 1,20 m de alto.					
ITEM	PAGINA CONSTRUDATA 195	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Muro bloque concreto estructural 9 cm	176	m2	\$ 94,062.00	5.59	\$ 525,806.58
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malla electrosoldada	170	m2	\$ 106,964.00	1.28	\$ 136,913.92
Pañete liso muros 1:4	165	m2	\$ 29,164.00	5.59	\$ 163,026.76
Imprevistos	-	-	10%		\$ 82,574.73
Total					\$ 908,321.99
Cantidad					1.00
Valor adoptado					\$ 908,321.99

CA23: pozo séptico; con estructura en bloque estructural de 0,53 m x 0,60 y 1,50 m de profundidad, con cubierta en placa de concreto.					
ITEM	Página Construdata 195	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Excavación manual general	147	m3	1,49	\$ 14.377	\$ 21.422
Muro divisorio bloque estriado No. 5	176	m2	3,39	\$ 44.770	\$ 151.770
Pañete impermeabilizado muros 1:4	165	m2	6,78	\$ 40.020	\$ 271.336
*TAPA EN CONCRETO CORRIENTE GRAVA COMÚN 1500	-	un	1,00	\$ 152.669	\$ 152.669,00
Imprevistos	-	-	10%		\$ 59.719,66
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					\$ 656.916,29
TOTAL UN					1
VALOR UNITARIO					\$ 656.916,29

Pág. 33 de 57

*TAPA EN CONCRETO CORRIENTE GRAVA COMÚN 1500 PSI					
ITEM	Página Construdata 195	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Concreto Corriente Grava Común 1500 PSI	164	m3	0,15	\$ 390.245,00	\$ 58.536,75
Barra corrugada G-60 3/8" (6M)	65	un	1,00	\$ 9.200,00	\$ 9.200,00
Tabla Chapa 30X1,8-2CM X 2,9M ordinario	106	un	2,00	\$ 22.906,00	\$ 45.812,00
Hora Cuadrilla AA con Prestaciones	41	hc	2,00	\$ 19.560,00	\$ 39.120,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					\$ 152.668,75
VALOR ADOPTADO					\$ 152.669

CA24: tanque 3: con estructura en bloque estriado de 0,97 m x 0,92 m y 1,00 m de alto, pañetado con cubierta en lámina de zinc.					
ITEM	PAGINA CONSTRUDATA 195	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Muro divisorio bloque estriado No 4	176	m2	\$ 44,770.00	3.78	\$ 169,230.60
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malla electrosoldada	170	m2	\$ 106,964.00	0.89	\$ 95,197.96
Pañete liso muros 1:4	165	m2	\$ 29,164.00	3.78	\$ 110,239.92
cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	166	m2	\$ 53,941.00	0.89	\$ 48,007.49
Imprevistos	-	-	10%		\$ 42,267.60
Total					\$ 464,943.57
Cantidad					1.00
Valor adoptado					\$ 464,943.57

**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



MIEMBROS

PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

CA25: zona dura: estructura en concreto afinado de dimensiones 6,47 m x 4,5 m y 0,80 m de grosor.					
ITEM	Página Construdata 195	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	147	m2	29.14	\$ 2,659.00	\$ 77,483.26
Concreto Cte. Grava común 3000 PSI	164	m3	4.37	\$ 552,350.00	\$ 2,413,769.50
Alistado de pisos 4 cm	182	m2	29.14	\$ 33,428.00	\$ 974,091.92
Imprevistos	-	%	10.00		\$ 346,534.47
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					\$ 3,811,879.15
TOTAL UN					29.14
VALOR UNITARIO					\$ 130,812.60

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI.

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA1	10	50	20.00%	2.5	19.11%	\$ 17,204.06	\$ 3,287	\$13,917	\$ 14,000
CA2	10	50	20.00%	2.5	19.11%	\$ 18,751.70	\$ 3,583	\$15,168	\$ 15,000
CA3	10	50	20.00%	2.5	19.11%	\$ 11,378.00	\$ 2,174	\$ 9,204	\$ 9,000
CA4	15	70	21.43%	2	15.21%	\$ 315,400.73	\$ 47,963	\$ 267,437	\$ 267,000
CA5	15	50	30.00%	2	21.53%	\$ 146,970.90	\$ 31,648	\$ 115,323	\$ 115,000
CA6	10	50	20.00%	2.5	19.11%	\$ 544,414.75	\$ 104,031	\$ 440,384	\$ 440,000
CA7	5	30	16.67%	2	12.00%	\$ 334,327.40	\$ 40,131	\$ 294,196	\$ 294,000
CA8	5	30	16.67%	2	12.00%	\$ 228,224.70	\$ 27,395	\$ 200,830	\$ 201,000
CA9	10	70	14.29%	2	10.48%	\$ 802,872.93	\$ 84,181	\$ 718,692	\$ 719,000
CA10	10	70	14.29%	2	10.48%	\$ 802,872.93	\$ 84,181	\$ 718,692	\$ 719,000
CA11	10	50	20.00%	2	14.22%	\$ 453,092.20	\$ 64,442	\$ 388,650	\$ 389,000
CA13	10	50	20.00%	2	14.22%	\$ 9,372.00	\$ 1,333	\$ 8,039	\$ 8,000
CA14	10	50	20.00%	2	14.22%	\$ 51,030.12	\$ 7,258	\$ 43,772	\$ 44,000
CA15	20	50	40.00%	2	29.82%	\$ 262,717.74	\$ 78,355	\$ 184,363	\$ 184,000
CA16	20	50	40.00%	2.5	33.79%	\$ 136,156.06	\$ 46,008	\$ 90,148	\$ 90,000
CA17	10	50	20.00%	2.5	19.11%	\$ 354,084.32	\$ 67,661	\$ 286,423	\$ 286,000
CA18	10	50	20.00%	2.5	19.11%	\$ 243,599.80	\$ 46,549	\$ 197,051	\$ 197,000
CA19	10	50	20.00%	2.5	19.11%	\$ 242,274.27	\$ 46,296	\$ 195,979	\$ 196,000
CA20	10	50	20.00%	2	14.22%	\$ 881,910.79	\$ 125,432	\$ 756,479	\$ 756,000
CA21	10	50	20.00%	2	14.22%	\$ 908,321.99	\$ 129,188	\$ 779,134	\$ 779,000
CA23	20	70	28.57%	2.5	24.95%	\$ 656,916.29	\$ 163,904	\$ 493,013	\$ 493,000
CA24	10	50	20.00%	2.5	19.11%	\$ 152,669.00	\$ 29,173	\$ 123,496	\$ 123,000
CA25	20	70	28.57%	2	20.43%	\$ 464,943.57	\$ 94,985	\$ 369,959	\$ 370,000

Pág. 34 de 57





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

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:

CULTIVOS Y ESPECIES PERTENECIENTES A LOS PROPIETARIOS

CULTIVO Y /O ESPECIE	CANTIDAD	PRECIO
AGUACATILLO (DAP=0,15 m; H=4 m)	1 UN	\$22.472
CACAO PRODUCCIÓN (DAP= 0,2 m; H= 5 m)	88 UN	\$76.678
CARATE (DAP=0,05 m; H= 2 m)	12 UN	\$16.700
CARBONERO GIGANTE (DAP=0,4 m; H=6 m)	3 UN	\$111.330
CEDRO (DAP=0,3 m; H= 7 m)	1 UN	\$359.552
CHIRIGUACO (DAP=0,15 m; H=4 m)	1 UN	\$16.700
CHAGUALO (DAP=0,04 m; H=2 m)	74 UN	\$39.584
GUANÁBANO PRODUCCIÓN (DAP=0,10 m; H=3 m)	3 UN	\$155.947
GUAMO MESTIZO (DAP=0,05 m; H= 1.5 m)	8 UN	\$9.896
GUAYABO PRODUCCIÓN (DAP=0,10 m; H=4 m)	6 UN	\$155.947
HIGUERÓN (DAP=0,6m;H= 10 m)	4 UN	\$219.912
HOJA MENUDA (DAP=0,3 m; H=11 m)	15 UN	\$79.168
LAUREL (DAP=0,25 m; H=12 m)	4 UN	\$149.814
LIMÓN MANDARINO PRODUCCIÓN (DAP=0.10 m; H= 5 m)	16 UN	\$108.096
MANDARINO PRODUCCIÓN (DAP=0,10 m; H= 4 m)	3 UN	\$164.102
MANGO PRODUCCIÓN (DAP=0,8 m; H= 20 m)	1 UN	\$120.113
MANGO PRODUCCIÓN (DAP=1 m; H=18 m)	1 UN	\$120.113
MANGO PRODUCCIÓN (DAP=0,5 m; H=15 m)	5 UN	\$120.113
MATARRATÓN (DAP=0,2 m; H= 10 m)	47 UN	\$12.370
MESTIZO (DAP=0,10 m; H=5 m)	5 UN	\$7.422
NARANJO PRODUCCIÓN (DAP=0.05 m; H=1,5 m)	4 UN	\$133.869
NIGUITO (DAP=0,03 m; H= 1.5 m)	37 UN	\$2.969
NOGAL CAFETERO (DAP=0,3 m; H=12 m)	12 UN	\$119.851
PARASIEMPRE (DAP=0,1 m; H=4 m)	2 UN	\$7.422
PASTO BRACHIARIA	9.359,45 M ²	\$520
PASTO ESTRELLA	2.965,9 M ²	\$381
PASTO MANÍ FORRAJERO	2.152,45 M ²	\$520
PASTO URARE	1.980,0 M ²	\$520
QUIEBRA BARRIGA (DAP=0.2 m; H=4 m)	158 UN	\$7.422
PIÑÓN DE OREJA (DAP= 0,6 m; H=6 m)	1 UN	\$164.934

Pág. 35 de 57





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

PUNTA DE LANZA (DAP=0,05 m; H= 2 m)	2 UN	\$7.422
ZURRUMBO (DAP= 0,1 m; H= 2 m)	4 UN	\$9.896
YARUMO (DAP= 0,2 m; H= 5 m)	2 UN	\$32.162

CULTIVOS Y ESPECIES PERTENECIENTES AL MEJORATARIO CASIMIRO BOLÍVAR IDENTIFICADO CON CEDULA No 3.430.592 DE CAÑASGORDAS

CULTIVO Y/O ESPECIE	CANTIDAD	PRECIO
AGUACATE PRODUCCIÓN (DAP= 0,1 m; H= 3 m)	3 UN	\$268.140
CAMARÓN ROJO (DAP=0,05 m; H= 2 m)	8 UN	\$6.500
CROTO (DAP= 0,05 m; H= 2 m)	5 UN	\$13.500
GUANÁBANO PRODUCCIÓN (DAP=0,1 m; H=5 m)	5 UN	\$155.947
HELICONIA ROJA (DAP=0,05 m; H=2 m)	5 UN	\$35.000
LIBERAL ROJO (DAP=0,05 m; H=2 m)	10 UN	\$9.896
LIMÓN PRODUCCIÓN (DAP=0.05 m; H=2,5 m)	8 UN	\$108.096
MAMONCILLO MACHO (DAP=0,2 m; H=10 m)	1 UN	\$124.020
MANDARINO PRODUCCIÓN (DAP=0,1 m; H=5 m)	2 UN	\$164.102
NARANJO (DAP=0.05m; H=2m)	2 UN	\$133.869
PALMA DE CHONTADURO (DAP= 0,1 m; H= 5 m)	1 UN	\$16.700
PALMA TRONCO DE BRASIL ORNAMENTAL (DAP= 0,15 m; H=2,5 m)	2 UN	\$6.500
PALMA RAMO (DAP= 0,2 m; H=15 m)	8 UN	\$6.500
PLÁTANO PRODUCCIÓN (DAP= 0,2 m; H= 5 m)	20 UN	\$37.924
SAN JOAQUÍN ORNAMENTAL (DAP= 0,05 m; H=1,5 m)	6 UN	\$12.370

Pág. 36 de 57

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-110.





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

CALCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
MEJORATARIO: CASIMIRO BOLIVAR				
AGUACATE PRODUCCIÓN (DAP= 0,1 m; H= 3 m)	un	3	\$ 268,140.00	\$ 804,420.00
CAMARÓN ROJO (DAP=0,05 m; H= 2 m)	un	8	\$ 6,500.00	\$ 52,000.00
CROTO (DAP= 0,05 m; H= 2 m)	un	5	\$ 13,500.00	\$ 67,500.00
GUANÁBANO PRODUCCIÓN (DAP=0,1 m; H=5 m)	un	5	\$ 155,947.00	\$ 779,735.00
HELICONIA ROJA (DAP=0,05 m; H=2 m)	un	5	\$ 35,000.00	\$ 175,000.00
LIBERAL ROJO (DAP=0,05 m; H=2 m)	un	10	\$ 9,896.00	\$ 98,960.00
LIMÓN PRODUCCIÓN (DAP=0,05 m; H=2,5 m)	un	8	\$ 108,096.00	\$ 864,768.00
MAMONCILLO MACHO (DAP=0,2 m; H=10 m)	un	1	\$ 124,020.00	\$ 124,020.00
MANDARINO PRODUCCIÓN (DAP=0,1 m; H=5 m)	un	2	\$ 164,102.00	\$ 328,204.00
NARANJO (DAP=0,05 m; H=2 m)	un	2	\$ 133,869.00	\$ 267,738.00
PALMA DE CHONTADURO (DAP= 0,1 m; H= 5 m)	un	1	\$ 16,700.00	\$ 16,700.00
PALMA TRONCO DE BRASIL ORNAMENTAL (DAP= 0,15 m; H=2,5 m)	un	2	\$ 6,500.00	\$ 13,000.00
PALMA RAMO (DAP= 0,2 m; H=15 m)	un	8	\$ 6,500.00	\$ 52,000.00
PLÁTANO PRODUCCIÓN (DAP= 0,2 m; H= 5 m)	un	20	\$ 37,924.00	\$ 758,480.00
SAN JOAQUÍN ORNAMENTAL (DAP= 0,05 m; H=1,5 m)	un	6	\$ 12,370.00	\$ 74,220.00
SUBTOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 4,476,746.00
PROPIETARIO RAMIRO DE JESUS JIMENEZ Y OTROS				
AGUACATILLO (DAP=0,15 m; H=4 m)	un	1	\$ 22,472.00	\$ 22,472.00
CACAO PRODUCCIÓN (DAP= 0,2 m; H= 5 m)	un	88	\$ 76,678.00	\$ 6,747,664.00
CARATE (DAP=0,05 m; H= 2 m)	un	12	\$ 16,700.00	\$ 200,400.00
CARBONERO GIGANTE (DAP=0,4 m; H=6 m)	un	3	\$ 111,330.00	\$ 333,990.00
CEDRO (DAP=0,3 m; H= 7 m)	un	1	\$ 359,552.00	\$ 359,552.00
CHIRIGUACO (DAP=0,15 m; H=4 m)	un	1	\$ 16,700.00	\$ 16,700.00
CHAGUALO (DAP=0,04 m; H=2 m)	un	74	\$ 39,584.00	\$ 2,929,216.00
GUANÁBANO PRODUCCIÓN (DAP=0,10 m; H=3 m)	un	3	\$ 155,947.00	\$ 467,841.00
GUAMO MESTIZO (DAP=0,05 m; H= 1.5 m)	un	8	\$ 9,896.00	\$ 79,168.00
GUAYABO PRODUCCIÓN (DAP=0,10 m; H=4 m)	un	6	\$ 155,947.00	\$ 935,682.00
HIGUERÓN (DAP=0,6 m; H= 10 m)	un	4	\$ 219,912.00	\$ 879,648.00
HOJA MENUDA (DAP=0,3 m; H=11 m)	un	15	\$ 79,168.00	\$ 1,187,520.00
LAUREL (DAP=0,25 m; H=12 m)	un	4	\$ 149,814.00	\$ 599,256.00
LIMÓN MANDARINO PRODUCCIÓN (DAP=0,10 m; H= 5 m)	un	16	\$ 108,096.00	\$ 1,729,536.00
MANDARINO PRODUCCIÓN (DAP=0,10 m; H= 4 m)	un	3	\$ 164,102.00	\$ 492,306.00
MANGO PRODUCCIÓN (DAP=0,8 m; H= 20 m)	un	1	\$ 120,113.00	\$ 120,113.00
MANGO PRODUCCIÓN (DAP=1 m; H=18 m)	un	1	\$ 120,113.00	\$ 120,113.00
MANGO PRODUCCIÓN (DAP=0,5 m; H=15 m)	un	5	\$ 120,113.00	\$ 600,565.00
MATARRATÓN (DAP=0,2 m; H= 10 m)	un	47	\$ 12,370.00	\$ 581,390.00
MESTIZO (DAP=0,10 m; H=5 m)	un	5	\$ 7,422.00	\$ 37,110.00
NARANJO PRODUCCIÓN (DAP=0,05 m; H=1,5 m)	un	4	\$ 133,869.00	\$ 535,476.00
NIGUJO (DAP=0,03 m; H= 1.5 m)	un	37	\$ 2,969.00	\$ 109,853.00
NOGAL CAFETERO (DAP=0,3 m; H=12 m)	un	12	\$ 119,851.00	\$ 1,438,212.00
PARASIEMPRE (DAP=0,1 m; H=4 m)	un	2	\$ 7,422.00	\$ 14,844.00
PASTO BRACHIARIA	un	9359.45	\$ 520.00	\$ 4,866,914.00
PASTO ESTRELLA	m2	2965.9	\$ 381.00	\$ 1,130,007.90
PASTO MANÍ FORRAJERO	m2	2152.45	\$ 520.00	\$ 1,119,274.00
PASTO URARE	m2	1980	\$ 520.00	\$ 1,029,600.00
QUEBRA BARRIGA (DAP=0,2 m; H=4 m)	un	158	\$ 7,422.00	\$ 1,172,676.00
PIÑÓN DE OREJA (DAP= 0,6 m; H=6 m)	un	1	\$ 164,934.00	\$ 164,934.00
PUNTA DE LANZA (DAP=0,05 m; H= 2 m)	un	2	\$ 7,422.00	\$ 14,844.00
ZURRUMBO (DAP= 0,1 m; H= 2 m)	un	4	\$ 9,896.00	\$ 39,584.00
YARUMO (DAP= 0,2 m; H= 5 m)	un	2	\$ 32,162.00	\$ 64,324.00
SUBTOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 30,140,784.90
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 34,617,529.90

Pág. 37 de 57



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta acceso a través de la vía Nacional – Ruta No 62.
- El predio esta ubicado en zona rural y actividad económica actual es agrícola según lo dispuesto en la ficha predial y el uso normado es agroforestal.
- El predio cuenta con un área 5.063,48 m² en ronda de río, de conformidad con la ficha predial CAM2-UF1-CCG-110.
- El predio cuenta con un área total de 162.788,00 m²; la franja requerida por el proyecto es de 18.977,64 m², por lo cual no se afecta productivamente el área restante y no se requiere área remanente.
- El predio presenta una topografía definida como ondulada.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/ 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir, donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el 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. 38 de 57



**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-110

15. RESULTADO DE AVALÚO.

CAM2-UF1-CCG-110				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
U.F.1.	Ha	1.391416	\$ 19,440,000.00	\$ 27,049,127.04
U.F.2.	Ha	0.506348	\$ 4,960,000.00	\$ 2,511,486.08
TOTAL TERRENO				\$ 29,560,613.12
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	48.94	\$ 713,000.00	\$ 34,894,220.00
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 34,894,220.00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	ml	95.18	\$ 14,000.00	\$ 1,332,520.00
CA2	ml	100.63	\$ 15,000.00	\$ 1,509,450.00
CA3	ml	61.71	\$ 9,000.00	\$ 555,390.00
CA4	m2	53.94	\$ 267,000.00	\$ 14,401,980.00
CA5	m2	53.94	\$ 115,000.00	\$ 6,203,100.00
CA6	un	1.00	\$ 440,000.00	\$ 440,000.00
CA7	un	1.00	\$ 294,000.00	\$ 294,000.00
CA8	un	1.00	\$ 201,000.00	\$ 201,000.00
CA9	un	1.00	\$ 719,000.00	\$ 719,000.00
CA10	un	1.00	\$ 719,000.00	\$ 719,000.00
CA11	un	1.00	\$ 389,000.00	\$ 389,000.00
CA13	ml	99.36	\$ 8,000.00	\$ 794,880.00
CA14	ml	13.58	\$ 44,000.00	\$ 597,520.00
CA15	m2	14.67	\$ 184,000.00	\$ 2,699,280.00
CA16	m2	20.05	\$ 90,000.00	\$ 1,804,500.00
CA17	m2	1.50	\$ 286,000.00	\$ 429,000.00
CA18	m2	3.75	\$ 197,000.00	\$ 738,750.00
CA19	m2	2.50	\$ 196,000.00	\$ 490,000.00
CA20	un	1.00	\$ 756,000.00	\$ 756,000.00
CA21	un	1.00	\$ 779,000.00	\$ 779,000.00
CA23	un	1.00	\$ 493,000.00	\$ 493,000.00
CA24	un	1.00	\$ 123,000.00	\$ 123,000.00
CA25	m2	29.14	\$ 370,000.00	\$ 10,781,800.00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 47,251,170.00
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 34,617,529.90
TOTAL MEJORAS				\$ 116,762,919.90
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 146,323,533.00

Pág. 39 de 57

TOTAL AVALÚO: CIENTO CUARENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS VEINTITRÉS MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$146.323.533,00).

Bogotá, D.C., 14 de Agosto de 2020.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRIGUEZ

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

OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ

Perito Avaluador
Miembro del Comité
RAA AVAL-101424213





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

15.1. RESULTADO DE AVALÚO PROPIETARIO: RAMIRO DE JESÚS JIMENEZ Y OTROS

CAM2-UF1-CCG-110

PROPIETARIO: RAMIRO DE JESÚS JIMENEZ Y OTROS

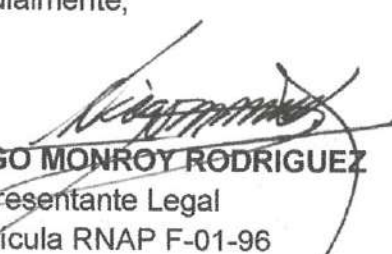
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
U.F.1.	Ha	1.391416	\$ 19,440,000.00	\$ 27,049,127.04
U.F.2.	Ha	0.506348	\$ 4,960,000.00	\$ 2,511,486.08
TOTAL TERRENO				\$ 29,560,613.12
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	ml	95.18	\$ 14,000.00	\$ 1,332,520.00
CA2	ml	100.63	\$ 15,000.00	\$ 1,509,450.00
CA3	ml	61.71	\$ 9,000.00	\$ 555,390.00
CA4	m2	53.94	\$ 267,000.00	\$ 14,401,980.00
CA5	m2	53.94	\$ 115,000.00	\$ 6,203,100.00
CA6	un	1.00	\$ 440,000.00	\$ 440,000.00
CA7	un	1.00	\$ 294,000.00	\$ 294,000.00
CA8	un	1.00	\$ 201,000.00	\$ 201,000.00
CA9	un	1.00	\$ 719,000.00	\$ 719,000.00
CA10	un	1.00	\$ 719,000.00	\$ 719,000.00
CA11	un	1.00	\$ 389,000.00	\$ 389,000.00
CA13	ml	99.36	\$ 8,000.00	\$ 794,880.00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 27,559,320.00
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 30,140,784.90
TOTAL MEJORAS				\$ 67,700,104.80
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 87,260,718.00

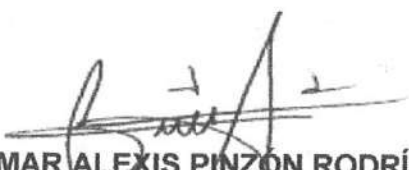
Pág. 40 de 57

TOTAL AVALÚO: OCHENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA MIL SETECIENTOS DIECIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$87.260.718,00)

Bogotá, D.C., 14 de Agosto de 2020.

Cordialmente,


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


OMAR ALEXIS PINZON RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 Miembro del Comité
 RAA AVAL-101424213



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

15.2. RESULTADO DE AVALÚO MEJORATARIO CASIMIRO BOLÍVAR.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CONSTRUCCIONES				
C1	m2	48.94	\$ 713,000.00	\$ 34,894,220.00
TOTAL CONSTRUCCIONES				\$ 34,894,220.00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA14	ml	13.58	\$ 44,000.00	\$ 597,520.00
CA15	m2	14.67	\$ 184,000.00	\$ 2,699,280.00
CA16	m2	20.05	\$ 90,000.00	\$ 1,804,500.00
CA17	m2	1.50	\$ 286,000.00	\$ 429,000.00
CA18	m2	3.75	\$ 197,000.00	\$ 738,750.00
CA19	m2	2.50	\$ 196,000.00	\$ 490,000.00
CA20	un	1.00	\$ 756,000.00	\$ 756,000.00
CA21	un	1.00	\$ 779,000.00	\$ 779,000.00
CA23	un	1.00	\$ 493,000.00	\$ 493,000.00
CA24	un	1.00	\$ 123,000.00	\$ 123,000.00
CA25	m2	29.14	\$ 370,000.00	\$ 10,781,800.00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 19,691,850.00
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 4,476,745.00
TOTAL MEJORAS				\$ 69,062,815.00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 69,062,815.00
TOTAL AVALUO COMERCIAL COOPERATIVO				\$ 69,062,815

Pág. 41 de 57

TOTAL AVALÚO: CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SESENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS QUINCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$59.062.815,00)

Bogotá, D.C., 14 de Agosto de 2020.

Cordialmente,


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


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 Miembro del Comité
 RAA AVAL-101424213





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

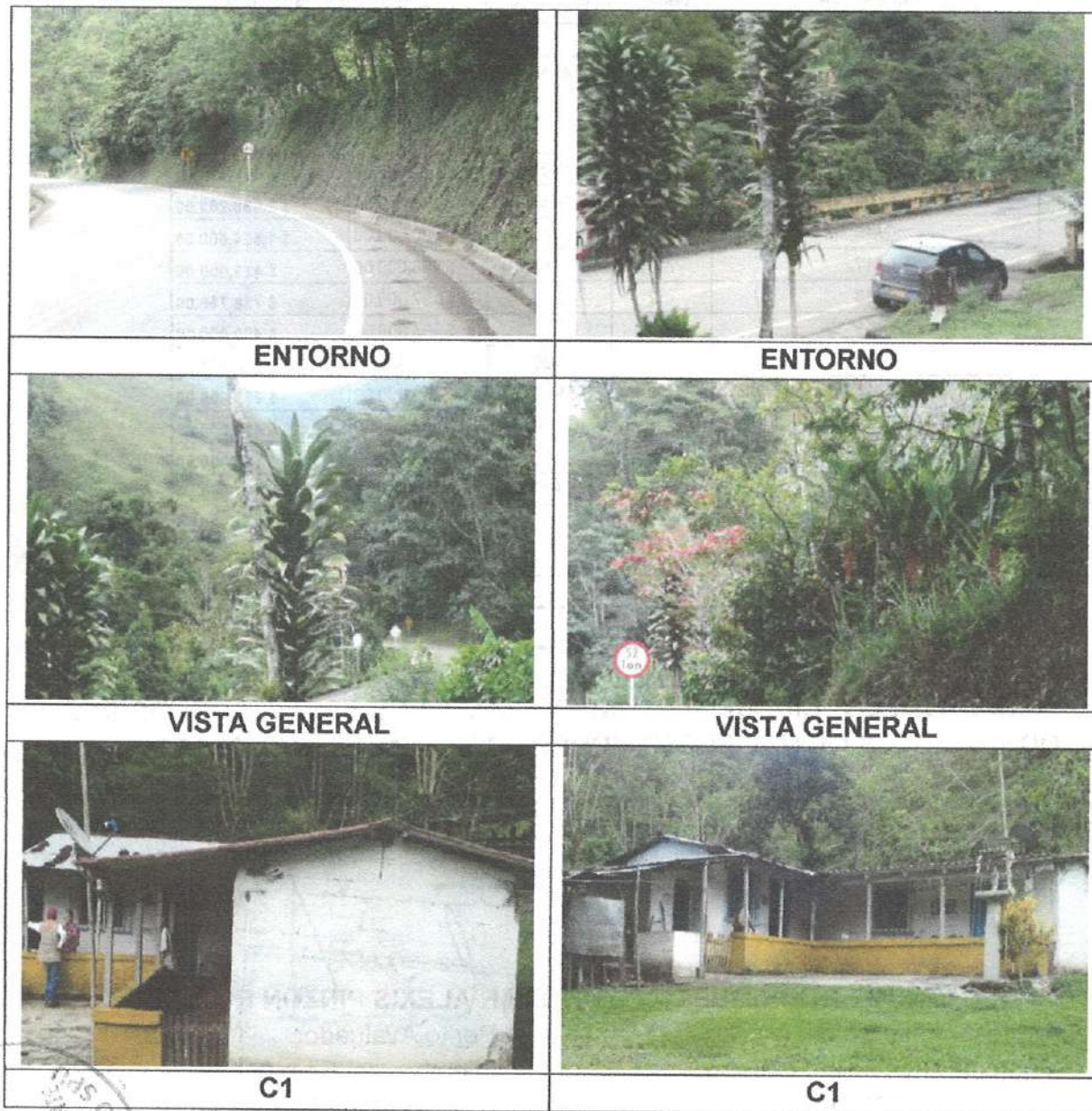
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO



Pág. 42 de 57



**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

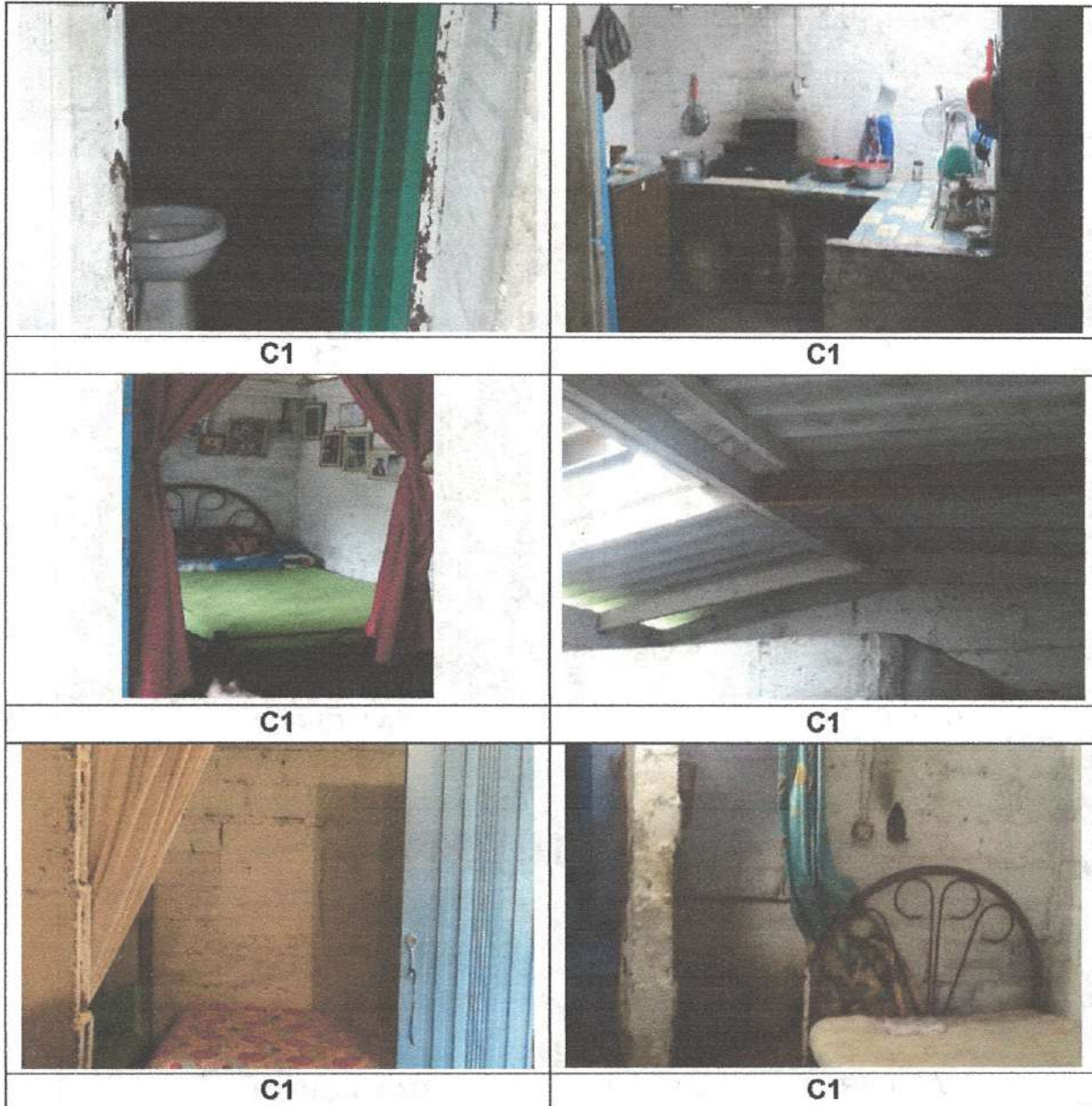


Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-110



Pág. 43 de 57



**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

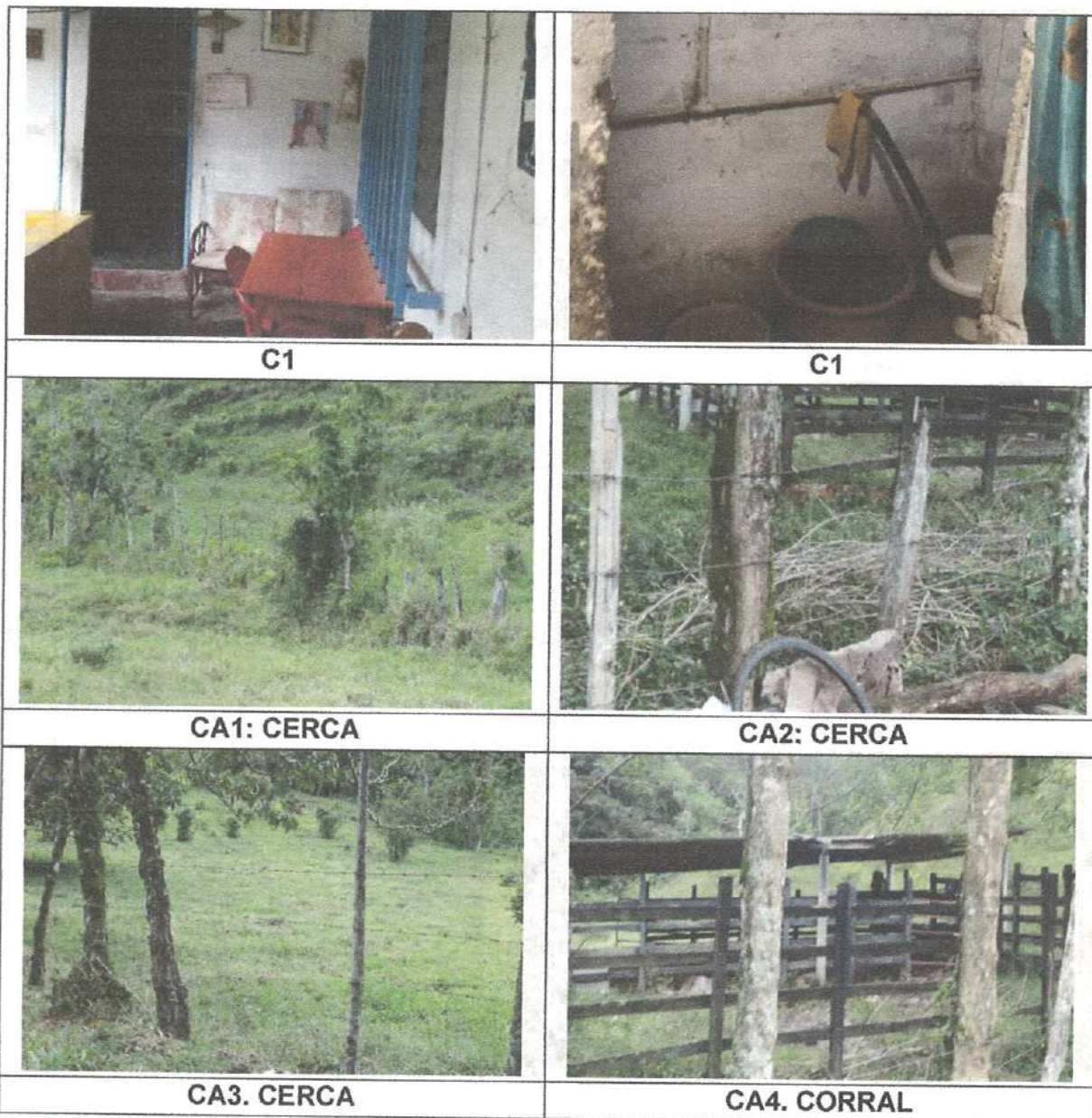


Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-110



Pág. 44 de 57



**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-110



CA4. CORRAL



CA5. CORRAL



CA6. PORTÓN 1



CA11. PORTÓN 2



CA12. CERCA FRONTAL 1



CA13. CERCA 4

Pág. 45 de 57



**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-110

	
CA14: CERCA 5	CA15: CORREDOR
	
CA16: DEPOSITO	CA17: GALLINERO 1
	
CA18: GALLINERO	CA20: LAVADERO

Pág. 46 de 57



**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-110

	
CA21: LAVADERO	CA22: MONUMENTO
	
CA23: ZONA DURA	CA23: ZONA DURA
	
AGUACATILLO	CACAO

Pág. 47 de 57



**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-110

	
CARATE	CARBONERO
	
CEDRO	CHIRIGUACO
	
CHAGUALO	GUAMO MESTIZO

Pág. 48 de 57



**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

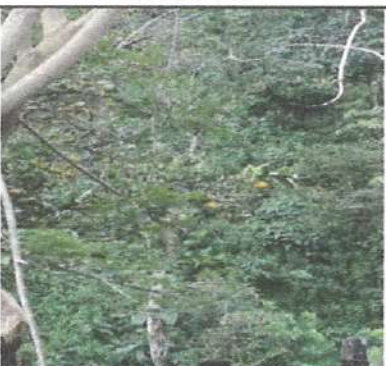


Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

	
HIGUERON	HOJA MENUDA
	
LAUREL	MANDARINO
	
NARANJO	MANGO

Pág. 49 de 57



**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-110

	
CAMARON ROJO	CROTO
	
LIBERAL ROJO	PALMA TRONCO
	
PLÁTANO	

Pág. 50 de 57





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

16.2. SOPORTE ESPECIES Y CULTIVOS

ESPECIE	PRECIO DE COMPRA	PLANTAS	COSTO DE ESTABLECIMIENTO	COSTO DE MANTENIMIENTO/	VALOR ADOPTADO
	/Kg	/Ha	/Ha	AÑO	
MANGO (PRODUCCIÓN)	\$ 1.070	204	\$ 7.380.000	\$ 6.209.000	\$ 120.113
NARANJO (PRODUCCIÓN)	\$ 759	204	\$ 4.631.745	\$ 5.181.156	\$ 133.869
MANDARINO (PRODUCCIÓN)	\$ 1.450	204	\$ 4.631.745	\$ 5.181.156	\$ 164.102
CACAO (PRODUCCIÓN)	\$ 900	1110	\$ 7.638.237	\$ 3.414.130	\$ 76.678
GUANÁBANO (PRODUCCIÓN)	\$ 1.420	204	\$ 6.957.744	\$ 10.371.541	\$ 155.947
MAMONCILLO (PRODUCCIÓN)	\$ 1.500	204	\$ 5.500.000	\$ 4.500.000	\$ 124.020
PLÁTANO (PRODUCCIÓN)	\$ 936	1400	\$ 8.806.514	\$ 7.859.236	\$ 37.924
GUAYABO (PRODUCCIÓN)	\$ 1.375		\$ 16.942	\$ 16.218	\$ 155.947
LIMÓN (PRODUCCIÓN)	\$ 909	204	\$ 4.631.745	\$ 5.181.156	\$ 108.096
AGUACATE (PRODUCCIÓN)	\$ 1.600	285	\$ 10.505.260	\$ 7.642.000	\$ 268.140
LIMÓN MANDARINO (PRODUCCIÓN)	\$ 909	204	\$ 4.631.745	\$ 5.181.156	\$ 108.096

Especie	Rango DAP m	DAP adoptado m	Altura comercial m	Factor de forma	Volúmen m³	Volúmen adoptado m³	\$/m³	Valor por planta
Carbonero	≤ 0,20	0,15	3	0,7	0,03711006	0,03711015	450.000	\$ 16.700
Carbonero	0,21 - 0,40	0,3	4	0,7	0,19792034	0,1979208	200.000	\$ 111.330
Aguacatillo	≤ 0,20	0,15	3	0,7	0,03711006	0,03711015	605.550	\$ 22.472
Carate	≤ 0,20	0,15	3	0,7	0,03711006	0,03711002	200.000	\$ 16.700
Cedro	0,21 - 0,40	0,3	10	0,7	0,49480084	0,49480084	200.000	\$ 539.552
Guama/Guamo	≤ 0,20	0,15	4	0,7	0,04948008	0,0494802	200.000	\$ 9.896
Higuerón	0,41 - 0,60	0,5	4	0,7	0,54977871	0,54978	200.000	\$ 219.912
Hoja menuda	0,21 - 0,40	0,3	9	0,7	0,44532076	0,4453218	80.000	\$ 79.168
Laurel	0,21 - 0,40	0,3	5	0,7	0,24740042	0,247401	200.000	\$ 49.480
Mataratón	≤ 0,20	0,15	5	0,7	0,06185011	0,06185011	200.000	\$ 12.370
Mestizo	≤ 0,20	0,15	3	0,7	0,03711006	0,03711015	200.000	\$ 7.422
Nigüito	≤ 0,20	0,15	3	0,7	0,03711006	0,03711015	80.000	\$ 2.969
Nogal	0,21 - 0,40	0,3	4	0,7	0,19792034	0,1979208	80.000	\$ 15.834
Almendro	≤ 0,20	0,15	3	0,7	0,03711006	0,03711015	200.000	\$ 7.422
Cafeto	≤ 0,20	0,15	3	0,7	0,03711006	0,03711015	200.000	\$ 7.422
Piñon de oreja/ Guacamayo	0,41 - 0,60	0,5	5	0,7	0,68722339	0,687225	200.000	\$ 164.934
Punta de lanza/ Carate	≤ 0,20	0,15	3	0,7	0,03711006	0,03711002	200.000	\$ 7.422
Zurrumbo/Balso	≤ 0,20	0,15	4	0,7	0,04948008	0,0494802	200.000	\$ 9.896
Yarumo	≤ 0,20	0,15	13	0,7	0,16081027	0,16081027	200.000	\$ 32.162
Liberal	≤ 0,20	0,15	4	0,7	0,04948008	0,0494802	200.000	\$ 9.896
San Joaquín	≤ 0,20	0,15	5	0,7	0,06185011	0,06185025	200.000	\$ 12.370
Chontaduro	≤ 0,20	0,15	3	0,7	0,03711006	0,03711015	450.000	\$ 16.700

Pág. 51 de 57





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

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
HELICONIAS	\$ 20.000,00	\$ 35.000,00	\$ 50.000,00	\$ 35.000,00
ORNAMENTAL	\$ 5.000,00	\$ 6.500,00	\$ 8.000,00	\$ 6.500,00
PALMA ORNAMENTAL	\$ 5.000,00	\$ 6.500,00	\$ 8.000,00	\$ 6.500,00

ESPECIE DE PASTO	COSTO ESTABLECIMIENTO	COSTO DE ESTABLECIMIENTO + VALOR DE PRODUCCIÓN	VALOR POR (m ²)
	POR ha		
MEJORADO/ PASTO BRAQUIARIA	\$ 2.601.902	\$ 5.203.902	\$ 520
ESPECIE	ÁREA SEMBRADA	VALOR POR m ²	VALOR TOTAL
PASTO ESTRELLA	20.000 m ²	\$ 381	\$ 7.620.000

Pág. 52 de 57



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

16.3. CERTIFICADO USO DE SUELO



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-110, 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. 53 de 57

Que el bien inmueble identificado con cedula catastral No. 1382001000001800001000000000, es un predio **RURAL**, ubicado en la vereda CHONTADURO, de acuerdo al Mapa No. 04 de la Cartografía del EOT con el Título Mapa de usos del suelo SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS, tiene la siguiente clasificación de usos:

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

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



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-110



Cañasgordas Florece con Amor
Administración 2016-2019



ALCALDÍA DE CAÑASGORDAS

Secretaría de Planeación

Definición:

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

OBSERVACIONES:

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

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

Pág. 54 de 57

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


JESUS ARNOLDO OSPINA GARCES

Secretario de Planeación y Obras Públicas

Tel: 8564634 - 3136529636

Dirección: Calle 25 N° 29 A - 03

Palacio Municipal Piso 2

Proyectó: Martha P.

Revisó: Conrado R.

Aprobó: Arnoldo O.



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-110

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

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO CAM2-UF1-CCG-110.

Tipo de Inmueble: FRANJA DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES

Dirección: Chontaduro.

Vereda/Barrio: Chontaduro.

Municipio: CAÑASGORDAS.

Departamento: ANTIOQUIA

Cedula catastral: 138-2-001-000-0018-00001-0000-00000

Títulos de adquisición:

- Adjudicación por sucesión otorgada por sentencia del 20 de enero de 1981 del Juzgado Promiscuo Municipal de Cañasgordas.
- Escritura Pública No. 080 del 18 de abril de 2005, otorgada en la Notaría Única de Cañasgordas.

Matricula Inmobiliaria: 011-14278 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Frontino.

Pág. 55 de 57

Propietario:

- Gilberto Cardona Acevedo RCD 610.522
- Jorge Efraín Cardona Acevedo RCD 3.429.775
- Rubelio de Jesús Acevedo RCD 610.320
- Ramiro Hernando Jiménez Puerta C.C. N° 98.637.138
- Ramiro de Jesús Jiménez Ríos C.C. N° 8.311.673

II. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

III. CONSIDERACIONES

- El valor correspondiente a los gastos de notariado y registro no será considerado en el presente 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.
- El valor contenido en el presente documento es un estimativo, pues los valores pueden sufrir modificaciones dependiendo del número de hojas que contenga finalmente la escritura pública de venta.
- Para efectos del presente avalúo comercial corporativo no se liquidará lucro cesante POR CONCEPTO DE PERDIDA DE UTILIDAD POR ACTIVIDAD ECONÓMICA Y CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, toda vez que la documentación suministrada por el Concesionario no corresponde a actividades desarrolladas sobre el inmueble en estudio, por lo cual no cumple con lo estipulado en la Resolución IGAC 898 de 2014 y en el decreto 1044 del 2014.

Pág. 56 de 57

IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

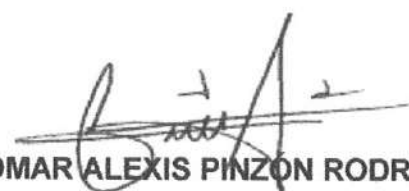


PREDIO CAM2-UF1-CCG-110

Bogotá, D.C., 14 de Agosto de 2020.

Cordialmente,


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


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
Miembro del Comité
RAA AVAL-101424213

Pág. 57 de 57



$$Vf = Pa - Dt$$

$$Dt = Da \cdot Au$$

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

En donde:
 Da = depreciación anual
 Pa = precio actual
 Vf = valor del patrimonio
 Vu = valor unitario (técnica)
 Dt = depreciación total
 Au = años de uso
 Vf = valor final

10. Interpolación de índices de precios

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

- Se obtienen los valores del índice el último día del mes anterior y del mes correspondiente.
- Se resta el valor del mes anterior al del mes correspondiente.
- Al resultado se lo divide por 30, y este valor se multiplica por el número de días al que corresponde la fecha a la cual se desea 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 (\$M2)
 Fi = influencia del frente
 Ft = influencia del fondo
 Vup = Valor unitario para el predio evaluado (\$M2)
 Vup = Vum X Fi X Ft
 CALCULO DE "Fp" = influencia del fondo:

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

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

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

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

CALCULO DE "F" = influencia del frente:

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

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

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

Influencia de forma:

INFLUENCIA DE LA FORMA



Artículo 38°. La presente Resolución n° 1 de 2012 por medio de la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Capítulo I. Publicaciones, Citaciones, Notificaciones y Notificaciones. Los actos administrativos de carácter general no serán obligatorios mientras no hayan sido publicados en el Diario Oficial o en las gacetas territoriales, según el caso.

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

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

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

Parágrafo. También deberán publicarse los actos de nombramiento y los actos de elección de los miembros de los órganos de gobierno popular.

¹⁴ Aparte entre <> derogado por el literal a). art. 626, Ley 1564 de 2012

Artículo 68. 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 69. 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 implementación de la convocatoria impartirá a los interesados las instrucciones pertinentes, y establecerá modalidades alternativas de notificación personal para quienes no cuenten con acceso al medio electrónico.

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

Artículo 70. 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 señalada en el inciso anterior, la citación se publicará en la página electrónica o en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días.

Artículo 71. Notificación por aviso. Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o pueden 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 expide, 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 de la entrega 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 72. Notificación de los actos de inscripción o registro. Los actos de inscripción realizados por las entidades encargadas de llevar los registros públicos se entenderán notificados el día en que se efectúe la correspondiente anotación. Si el acto de inscripción hubiere sido solicitado por entidad o persona distinta de quien aparezca como titular del derecho, la inscripción deberá comunicarse a dicho titular por cualquier medio idóneo, dentro de los cinco (5) días siguientes a la correspondiente anotación.

Artículo 73. Autorización para recibir la notificación. Cualquier persona que deba notificar 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 pleno derecho, por no realizada. Lo anterior sin perjuicio del derecho de postulación.

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

Artículo 74. Falta o irregularidad de las notificaciones y notificación por conducta concluyente. Sin el lleno de los anteriores requisitos no se tendrá por hecha la notificación, ni producirá efectos legales la decisión, a menos que la parte interesada revele que conoce el acto, consiente la decisión o interponga los recursos legales.

Artículo 75. Publicidad o notificación a terceros de quienes se desconozca su domicilio. Cuando, a juicio de las autoridades, los actos administrativos de carácter particular afecten en forma directa e inmediata a terceros que no intervengan en la actuación y de quienes se desconozca 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 sea competente quien aspiró 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.

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

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

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

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

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

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

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

A petición de la parte interesada y sin necesidad de orden judicial, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) rendirá las pericias 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. Vendido el traslado de la demanda al demandado o del avalúo al demandante, según el caso, el juez convocará a audiencia en la que interponga a los peritos que hayan elaborado los avalúos y dictará la sentencia. En la sentencia se resolverá sobre la expropiación, y si la decreta ordenará cancelar los gravámenes, embargos e inscripciones que pesan sobre el bien, y determinará el valor de la indemnización que corresponde.

8. El demandante 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 demandante.

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

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

11. Cuando en el acto de la diligencia de entrega se oponga un tercero que alegue posesión material o derecho de retención sobre la cosa expropiada, la entrega se efectuará, pero se advertirá al opositor que dentro de los diez (10) días siguientes a la interposición de la diligencia podrá promover incidente por el cual 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. Registradas la sentencia y el auto, se entregará a los interesados su respectiva indemnización, pero si los bienes estaban gravados con prenda o hipoteca el precio quedará a órdenes del juzgado para que sobre el puedan los acreedores ejercer sus respectivos derechos en proceso separado. En este caso las obligaciones garantizadas se considerarán exigibles aunque no sean de plazo vencido.



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 existieren sujeción a condición resolutoria, el precio se entregará al interesado a título de sustracción, que subsistirá hasta el día en que la condición resuelva fallida, siempre que garantice su devolución en caso de que aquella se cumpla.

13. Cuando se hubiere efectuado entrega anticipada del bien y el superior revoque la sentencia que decretó la expropiación, ordenará que el inferior, si fuere posible, ponga de nuevo al demandado en posesión 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 es apelable en el efecto suspensivo, la que la decreta, en el devolutivo.

Parágrafo. Para efectos de actuar el valor de la indemnización por lucro cesante, cuando se trate de inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se prescriba una afectación que ocasione una limitación 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 período máximo de seis meses».

Ley 1682 de 22 de noviembre de 2013. Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias. Título IV. Gestión y Adquisición 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 9ª de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1529 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 10. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarias para establecer puestos, 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 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 ceñirse a los procedimientos establecidos en la ley, resolviendo en todos los casos el derecho de contradicción.

ARTÍCULO 21. SANEAMIENTO POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA. «Aparte lo establecido en el artículo 58 de la Constitución Política, 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 tipo 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, incluso antes de la vigencia de la Ley 9ª de 1989, de acuerdo con la legislación que expida el Gobierno Nacional en un plazo no mayor de ciento veinte (120) días calendario.

PARÁGRAFO 10. 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 Voluntariamente creado por la Ley 1448 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 2011. 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 procediéndose a la expropiación y se pondrá a disposición del juez de conocimiento de estos procesos el valor de los predios en depósito judicial, pero 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 imponga 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 su orden y lineamientos 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 los recursos que se consignen en el depósito judicial efectuado por la entidad propietaria con cargo al proyecto, una vez finalizado el 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 disminuirá las medidas de protección inscritas en el Registro Único de Tierras Desapropiadas con fines publicitarios a favor de los poseedores, sin embargo, la prueba se considerará constituida para los respectivos efectos en eventuales procesos de restitución que se adelanten en el futuro sobre el bien.

Si el efecto de la expropiación fuere la adquisición parcial de un inmueble determinado, sujeto a los casos previstos en el presente parágrafo, en el Folio de Matrícula Inmobiliaria de la parte restituida 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 y 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 en expropiación o el juez de conocimiento, 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 adelantados 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, GRAVAMENES AL DOMINIO, MEDIDAS CAUTELARES, IMPUESTOS, SERVICIOS PÚBLICOS Y CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. «Artículo modificado por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013. El nuevo texto es el siguiente: «En el proceso de adquisición de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, en caso de estar sujeto a negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula o al respectivo poseedor regular inscrito y previo el registro de la sustitución 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 estar en curso procesos judiciales u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto de expropiación, 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 cual se solicite levantar la limitación, la afectación, gravamen o medida cautelar, o extinganlos el pago y pago y salvo correspondiente, cuando a ello haya lugar. El Registrador deberá dar término 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 opere 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 solemnidad que realice la entidad Estatal al Registrador de Instrumentos Públicos.

Cuando se trate de servidumbres de utilidad pública y los 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 fueren del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares.

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

Las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos establecidos y/o modificados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) son de obligatorio y estricto cumplimiento para los 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 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), un cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, no procederá indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, prerrogativas, autorizaciones que hayan sido otorgadas, hechos o convalidados en las leyes o zonas reservadas en los términos del artículo 40 de la Ley 1728 de 2013.

ARTÍCULO 24. REVISIÓN E IMPUGNACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES. Para la adquisición o expropiación de bienes requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte, la entidad solicitante, o quien haga sus veces, 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 de oficio 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 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 señalará funcionalmente dentro de su estructura las instancias a que haya lugar. La decisión tendrá carácter vinculante. El plazo para mover las impugnaciones será de diez (10) días y se contarán desde el día siguiente a la fecha de presentación de la impugnación.

PARÁGRAFO 10. 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. Artículo modificado por el artículo 9 de la Ley 1682 de 2013. El nuevo texto es el siguiente: «El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación de este. Una vez notificada la oferta, el avalúo quedará sin firma 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 que se refiere el presente artículo, de conformidad con las tarifas fijadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

PARÁGRAFO 40. El retardo 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 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 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 firmada por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado, para su notificación se usará el oficio al propietario, poseedor inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, el cual contendrá como mínimo:

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
3. Identificación precisa del inmueble.
4. Valor como precio de adquisición de acuerdo con lo previsto en el artículo 37 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 iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad de aceptar o no la oferta, o de aceptar o no la oferta, o de aceptar o no la oferta.

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 el oficio de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

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

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

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación al transcurrido treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenida en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública. Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recae la declaración de utilidad pública o de interés social, o oferta directa oferta en el respectivo Certificado de Libertad Tradicional, 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 el que alguno de los titulares del derecho real inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de adquisición o el respectivo poseedor regular inscrito se encuentren reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo.
- Una vez expedida la resolución de expropiación, la entidad adquirente solicitará la inscripción de la misma en el respectivo Certificado de libertad y tradición y libertad del inmueble. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

Finalizada la etapa de agotamiento de vía gubernativa, la Entidad adquirente deberá acudir al procedimiento de expropiación judicial contemplado en el artículo 382 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 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 los derechos reales podrán acudir al proceso ejecutivo y se cesará el interés de mora.

ARTÍCULO 26. ACTUALIZACIÓN DE CUBIERTA 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 cubiertas y/o linderos, la entidad

¹⁰ Aparte de lo declarado inconstitucional por la Corte Constitucional mediante sentencia C-750-13



VICEPRESIDENCIA

MINTRANSPORTE



Agencia Nacional de Infraestructura

REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL



TODOS POR UN NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

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 emplea 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:

$$A = \frac{M_3 - 3M_2M_1 + 2M_1^2M_2}{S^3}$$

En donde:

A = coeficiente de asimetría

X = media aritmética

M₁ = moda, siendo esta 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 moda 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 al 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

$$Y = AX^B$$

4. Función exponencial

$$Y = AB^X$$

6. Valor presente

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

En donde:

VP = valor presente

VF = valor futuro, o valor de la suma de los flujos netos de caja 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 = arriendo

i = tasa de interés aplicable.

9. Depreciación

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basados en los 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: $Y = 0.0049 X^2 + 0.4991 X + 2.5407$

Clase 2.5: $Y = 0.0045 X^2 + 0.4981 X + 8.1069$

Clase 3: $Y = 0.0041 X^2 + 0.4992 X + 16.1041$

Clase 3.5: $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1950$

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 sólo 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	51,50	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	33,69	53,08	75,45	100,00
3	1,54	1,57	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,56	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	5,06	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	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100,00
9	4,90	4,93	7,30	12,50	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,50	36,87	55,21	76,56	100,00
11	6,10	6,13	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100,00
13	7,34	7,37	9,68	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100,00
14	7,99	8,00	10,30	15,42	24,53	38,51	56,39	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	14,92	14,90	17,03	21,77	30,28	43,14	59,65	78,89	100,00
25	15,67	15,65	17,75	22,45	30,89	43,64	60,00	79,07	100,00
26	16,33	16,40	18,49	23,14	31,51	44,14	60,36	79,26	100,00
27	17,14	17,17	19,23	23,85	32,14	44,65	60,72	79,45	100,00
28	17,92	17,95	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	79,64	100,00
29	18,70	18,73	20,75	25,28	33,42	45,69	61,46	79,84	100,00
30	19,50	19,52	21,53	25,01	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	62,51	80,44	100,00
33	21,94	21,97	23,90	28,25	36,07	47,86	63,00	80,64	100,00

34	22.76	22.80	24.73	29.03	36.76	48.42	63.40	80.05	100.00
35	23.82	23.84	25.55	29.80	37.45	48.98	63.89	81.06	100.00
36	24.48	24.50	26.38	30.59	38.15	49.55	64.29	81.27	100.00
37	25.34	25.34	27.23	31.38	38.86	50.13	64.61	81.48	100.00
38	26.22	26.24	28.08	32.19	39.57	50.71	65.03	81.70	100.00
39	27.10	27.12	28.94	33.00	40.30	51.30	65.45	81.92	100.00
40	28.00	28.02	29.81	33.82	41.03	51.90	65.87	82.14	100.00
41	28.90	28.92	30.70	34.65	41.77	52.51	66.30	82.37	100.00
42	29.82	29.84	31.59	35.50	42.52	53.12	66.73	82.60	100.00
43	30.74	30.76	32.49	36.35	43.28	53.74	67.17	82.83	100.00
44	31.68	31.70	33.40	37.21	44.05	54.36	67.61	83.06	100.00
45	32.62	32.64	34.32	38.08	44.82	54.99	68.06	83.29	100.00
46	33.58	33.60	35.25	38.95	45.60	55.63	68.51	83.53	100.00
47	34.54	34.56	36.19	39.84	46.39	56.28	68.97	83.77	100.00
48	35.52	35.54	37.14	40.74	47.19	56.93	69.43	84.01	100.00
49	36.50	36.52	38.10	41.64	48.00	57.59	69.90	84.25	100.00
50	37.50	37.52	39.07	42.56	48.91	58.25	70.37	84.50	100.00
51	38.50	38.52	40.05	43.48	49.83	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	62.38	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	86.55	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 FITTO Y CORVINI (Parte 3)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

61	49.10	49.12	50.39	53.22	58.32	66.00	75.87	87.38	100.00
62	50.22	50.23	51.47	54.25	59.23	66.75	76.40	87.86	100.00
63	51.34	51.26	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	68.25	77.48	88.82	100.00
65	53.62	53.64	54.80	57.36	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	57.06	59.51	63.92	70.57	79.12	90.28	100.00

68	57.12	57.13	58.20	60.53	64.88	71.36	79.63	89.37	100.00
69	58.30	58.31	59.35	61.68	65.05	72.15	80.24	89.86	100.00
70	59.50	59.51	60.52	62.78	66.83	72.95	80.89	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	75.36	82.53	91.85	100.00
74	64.38	64.39	65.28	67.27	70.83	76.21	83.12	91.17	100.00
75	65.62	65.63	66.49	68.41	71.85	77.04	83.71	91.47	100.00
76	66.88	66.89	67.71	69.57	72.87	77.88	84.30	91.78	100.00
77	68.14	68.16	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	93.06	100.00
81	73.30	73.31	73.99	75.48	78.14	82.17	87.35	93.38	100.00
82	74.62	74.62	75.28	76.67	79.21	83.05	87.97	93.70	100.00
83	75.94	75.95	76.58	77.89	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	79.19	80.35	82.49	85.72	89.87	94.70	100.00
86	79.98	79.98	80.48	81.58	83.59	86.63	90.51	95.04	100.00
87	81.34	81.35	81.82	82.85	84.72	87.54	91.15	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	89.36	92.47	96.05	100.00
90	85.50	85.50	85.87	86.67	88.12	90.31	93.13	96.40	100.00

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

91	86.90	86.90	87.23	87.96	89.27	91.25	93.79	96.75	100.00
92	88.32	88.32	88.61	89.26	90.43	92.20	94.48	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	97.17	100.00
96	94.08	94.08	94.23	94.56	95.15	96.04	97.19	98.53	100.00
97	95.54	95.54	95.66	95.91	96.35	97.02	97.86	98.89	100.00
98	97.02	97.02	97.10	97.26	97.56	98.01	98.59	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

Autopistas Urabá S.A. 4-72
78 OCT 2020
EXPENDIO SP0

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. 130

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, obedecientes a compromisos, no fueren posibles llevar a término la enajenación voluntaria directa o se tratasen 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 4.º del artículo 15.

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

a) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea menor o igual a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado un cuarenta por ciento (40%). El saldo se pagará en seis (6) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble;

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

c) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor a quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado un veinte por ciento (20%). El saldo se pagará en ocho (8) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

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

Cuando se trate de la expropiación de un inmueble de un valor no superior a doscientos (200) salarios mínimos mensuales, siempre y cuando el propietario haya sido el mismo durante los tres (3) años anteriores a la notificación del acto que disponga la adquisición y demuestre dentro del proceso que obtiene 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 resultan del pago del precio de adquisición o de la indemnización podrán dividirse a voluntad del acreedor en varias fracciones iguales que serán liberamente negociadas. Los frutos así emitidos, en los que se incluirán el plazo, los intereses, comisiones y montos 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. 130

Artículo 32. El acto de admisión 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 160 de 1994 y normas que la adicionen o reformen continuarán regidos 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 lo sucesivo, también a cualquier título, deberán aplicarlos a los fines para los cuales fueron adquiridos. En el acto de adquisición se incluirá en forma expresa el fin para el cual fueron adquiridos los inmuebles.

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

Las obligaciones anteriores no se aplicarán a los bienes adquiridos en desarrollo de los literales c), d), e) y 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 Fiscales o normas equivalentes. A los demás municipios se aplicarán las disposiciones de la presente ley. Todas las demás entidades públicas enajenarán dichos bienes mediante el procedimiento de la licitación pública, salvo cuando se trate de la venta a los propietarios anteriores o cuando el precio base de la negociación sea inferior a trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales.

Artículo 34. En el evento de la venta, los propietarios anteriores tendrán un derecho preferencial inalienable a adquirir los inmuebles, por el avalúo administrativo especial que fije el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el procedimiento señalado en la presente ley y en los mismos plazos en que pagó la entidad adquirente. El avalúo administrativo especial no incluirá las valorizaciones que en su momento no fueron tenidas en cuenta, en los términos del artículo 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 éstos no tuvieran interés en adquirirlos o quedaren silencio sobre la oferta durante el término previsto, o la rechazaren, dichos bienes serán vendidos. Será absolutamente nula la venta que se efectúe con prelación 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 licitación pública.

Cuando un municipio o área metropolitana no hayan previsto la licitación pública para la venta de inmuebles, cualquier persona podrá demandar su venta en pública subasta, por la vía ejecutiva.

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

Artículo 35. Derogado ley 388/97 Art. 130

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

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

2. Cuando se trate de una enajenación a una entidad sin ánimo de lucro, siempre y cuando medie la autorización del Gobernador, Intendente o Alcalde Mayor de Bogotá, en cuyo caso justificará su necesidad el inmueble. Estas enajenaciones estarán sujetas a condición resolutoria del derecho de dominio en el evento de que se le dé a los inmuebles un uso o destinación distinto al autorizado.

3. Cuando se trate de inmuebles de las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta que hubieran sido adquiridos por la vía del remate, adjudicación o donación en pago.

4. En la venta a los anteriores procelarios, 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.

Artículo 37. Toda elección 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 folio de matrícula inmobiliaria, so pena de inexistencia. La afectación quedará sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación o en cuyo favor fue impuesta, durante su vigencia. El Registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, e solicitar de cualquier persona, previa constatación del hecho.

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

La entidad que imponga la afectación o en cuyo favor fue impuesta celebrará un contrato con el propietario afectado en el cual se pactará el valor y la forma de pago de la compensación debida al mismo por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación. La extinción de los perjuicios será efectuada por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, en los términos previstos en la presente ley.

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

Artículo 38. Las entidades públicas no podrán dar en comodato sus inmuebles sino únicamente a otras entidades públicas, sindicatos, cooperativas, asociaciones y fundaciones que no recatan 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 puedan asimilarse a las anteriores, y por un término máximo de cinco (5) años, renovables.

Los contratos de comodato existentes, y que hayan sido celebrados por las entidades públicas con personas distintas de las señaladas en el inciso anterior, serán renegotiados 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 1959, 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 1959, quedará así: Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para los siguientes fines:

a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;

b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o regulas afines a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1959, la rehabilitación de tugurios 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 ornato, turismo y deportes;

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

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

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

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

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

m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.

Artículo 59. Entidades competentes. El artículo 11 de la Ley 9ª de 1959, quedará así:

Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades metropolitanas y 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 1959. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta sometidas a los anteriores, de 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 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 1959, quedará así: Toda expropiación 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 metropolitana deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.

Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso justificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la Ley 9ª de 1959.

Artículo 61. Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9ª de 1959:

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en los libros o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre análisis expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distal 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 préstamo.

Cuando el consentimiento de los dueños 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.

Si el obligatario inicia el proceso de expropiación al transcurso de 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 aumento del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiera 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, flexibilidad 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 1959 y en el Código de Procedimiento Civil:

1. La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

2. Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado.

3. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble cuya expropiación se demanda, siempre y cuando se acredite haber consignado a ordenes del respectivo juzgado una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo practicado para los efectos de la enajenación voluntaria.

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

5. Contra el auto admisorio de la demanda y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia y el auto 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 fijo 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 la adicionen o reformen continuarán regidos por las disposiciones especiales sobre el particular.

¹³ Sustituido ley 388/97 Art. 128

¹⁴ Sustituido ley 388/97 Art. 128

¹⁵ Sustituido ley 388/97 Art. 128





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

Contenido	
Ley 9 de 11 de enero de 1989 Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. Capítulo III. De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación.	1
Ley 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 1998. Por el cual se reglamentan parcialmente el Artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el Artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los Artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 368 de 1997 y, el Artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.	3
Resolución IGAC 620 de 23 de Septiembre de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 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.	9
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 Especiales. Capítulo I. Expropiación.	9
Ley 1682 de 22 de noviembre de 2013. Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias. Título IV. Gestión y Adquisición Prediales, Gestión Ambiental, Activos y Redes de Servicios Públicos, de TIC y de la Industria del Petróleo, entre otros y Permisos Mineros y Sanitarios. 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 1682 del 22 de noviembre de 2013.	11

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

Artículo 86. 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.

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

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

- Ejecución de Planes de Desarrollo y planes de desarrollo simplificado;
- Ejecución de planes de vivienda de interés social;
- Preservación del patrimonio cultural, incluidos el histórico y el arquitectónico 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, incluidos las estaciones terminales y secundarias del sistema;
- Funcionamiento de las redes 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;
- Legislación de títulos 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 prediales en los términos previstos en los planes de desarrollo y planes de desarrollo simplificados;
- Ejecución de proyectos de integración o mediación de tierras.

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

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

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

Artículo 12. En aquellos lugares donde exista un Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado, toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en dichos planes. La oficina de planeación o la que 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 encuentra de conformidad con las políticas del uso del suelo del municipio, previo concepto de la oficina de planeación departamental o intermunicipal.

Las disposiciones de los dos últimos párrafos 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 o decretar la expropiación. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso administrativa.

El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Los inmuebles así afectados quedarán fuera 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 supidan 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 acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.

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

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

Artículo 15. El precio máximo de adquisición será el fijado por el Instituto "Agustín Codazzi" o por la entidad que 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

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

Si quedare un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo. La existencia del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, sin perjuicio del cobro del saldo por la vía ejecutiva.

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 incapaces de celebrar negocios podrán enajenar directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representantes, 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 personerero municipal en el caso de los incapaces.

En el caso de las sucesiones que se liquidan ante el juez, éste autorizará la venta siempre que medie el consentimiento del abacso testamentario y en su defecto, del conyugo 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 o incapaces, se requerirá el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar para los primeros y del personerero municipal 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 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, a cual las recibirá a título de pago o de simple depósito si hubiere una medación pendiente.

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

Artículos 18 y 19. Derogados por Ley 368/97 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 fuere ampliado oportunamente, sin que se hubieren celebrado dichos contratos. Si es por causa imputable a la entidad adquirente el propietario no perderá los beneficios de que trata el artículo 15 de la presente ley;
2. Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transferir a la entidad adquirente el derecho de dominio en los términos pactados;
3. Cuando el propietario notificado personalmente o por edicto rechazara cualquier intento de negociación o guardara silencio sobre la oferta por un término mayor de quince (15) días hábiles contados desde la notificación personal o de la deslignación 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 expropiación 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.²

Contra la resolución que ordene la expropiación procederá únicamente el recurso de reposición, el cual deberá interponerse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.³

Artículo 22. Transcurrido un mes sin que la entidad expropiante hubiere expedido la resolución por la cual se resuelve el recurso de reposición, ésta se entenderá negada, y quedará en firme el acto recurrido. Incurrirá en causal de mala conducta el funcionario que no resolviera el recurso oportunamente. Pasado dicho término no se podrá resolver el mismo reintepuesto. El término de caducidad de cuatro (4) meses de la acción de restablecimiento del derecho empezará a correr a partir del día en el cual queda 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 al transcurrir el término anterior no se hubiere dictado sentencia.

Si la acción intercedió 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 obtención de que trata el artículo siguiente.

Artículo 23. El proceso civil de expropiación terminará al hubiere sentencia del Tribunal Administrativo favorable al demandante en fecha previa a aquella en la cual quedare en firme la sentencia del Juez Civil, quien se abstendrá de dictar sentencia con anterioridad al vencimiento del término establecido en el inciso anterior. En este evento, se procederá a la resolución del bien demandado y a la indemnización de perjuicios en los términos del artículo 499 del Código de Procedimiento Civil.

Por 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 quedare 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 de mayor jerarquía entre las entidades expresas 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 adopten 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 posterioridad al término anterior.

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

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

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

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

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

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

El juez competente lo 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 datos avalúos practicados por personas idóneas y especializadas en la materia.⁵

El incumplimiento de obligaciones contractuales por parte del propietario como consecuencia de la resolución de expropiación constituye falta mayor para dicho propietario y por consiguiente no podrán tasarse perjuicios derivados de dicho incumplimiento dentro de la indemnización que le fije el juez al propietario.

¹ Inc. 2º, 3º y 4º Derogados por Ley 368/97 Art. 138

² Sustituido por Ley 368/97 Art. 138

³ Inc. 2º y 3º Derogados por Ley 368/97 Art. 138

⁴ Modificado por Ley 368/97 Art. 138

⁵ Modificado por Ley 368/97 Art. 138

⁶ Inc. 5º y 6º Derogados por Ley 368/97 Art. 138

⁷ Inc. 2º Derogado por Ley 368/97 Art. 138

⁸ Modificado por Ley 368/97 Art. 138

⁹ Modificado por Ley 368/97 Art. 138



TODOS POR UN
NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

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 62^o. 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 señales a), b), c), d), e), h), i), j), l) y m) del artículo 58 de la presente Ley.

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

Artículo 64^o. 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 concepto municipal o distal, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos.

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

1. Prevenir la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establece el reglamento que expide el Gobierno Nacional.
2. El carácter irrazonable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.
3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producen por la sucesiva 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^o. Determinación del carácter administrativo. La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento que legitima dicha observancia 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 cuyo 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 ejecución. Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria.

Artículo 67^o. Indemnización y forma de pago. En el mismo acto que delimite 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 51 de la presente Ley. Igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio indemnizatorio, las cuales podrán consistir en el pago de contado o el pago entre un sueldo (40%) y un sueldo por ciento (60%) del valor del monto de la adquisición voluntaria y el valor restante en cinco (5) cuotas anuales sucesivas o iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria.

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

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

Artículo 68^o. 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 ejecución 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 compra, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente, el cual contendrá lo siguiente:

1. La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.
2. El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago.
3. La destinación que se dará al inmueble expropiado, de acuerdo con los motivos de utilidad pública o de interés social que se hayan invocado y las condiciones de urgencia que se hayan declarado.
4. La orden de inscripción del acto administrativo, una vez ejecutado 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 o a los dueños directos sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legítimamente proceden en vía gubernativa.

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

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

1. El derecho de propiedad y 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 acreedora 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 (5) cuotas sucesivas anuales del saldo. Si el particular no retira dichos valores y los documentos de deber dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecución, la entidad deberá consignarlos en la entidad financiera autorizada para el efecto a disposición del particular, y entregar copia de la consignación al Tribunal Administrativo en cuya área de jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente hecho el pago.
3. Efectuado el registro de la decisión, la entidad pública podrá exigir la entrega material del bien inmueble expropiado, sin necesidad de intervención judicial, para lo cual podrá acudir al auxilio de las autoridades de policía si es necesario.
4. En caso de que los valores y documentos de deber no se pongan a disposición del propietario o no se consignen dentro de los términos señalados en el numeral 2 de este artículo, la decisión de expropiación por vía administrativa no producirá efecto alguno y la entidad deberá seguir fuertemente 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 llevará exclusivamente a la práctica de las pruebas que deban solicitarse exclusivamente en la demanda, durante un término no superior a un mes transcurrido el cual se pronunciará sentencia inapelable.

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

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

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

2. Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber recibido los valores y documentos de deber previstos 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 solicitan practicar.

3. No podrá solicitarse la suspensión provisional de todo 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 dar traslado común a las partes para alegar por tres días, se pronunciará sentencia.

5. Contra la sentencia procederá recurso de apelación ante el Honorable Consejo de Estado, el cual decidirá de plano, salvo que discrecionalmente estime necesaria practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no ha 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 convertirse los motivos de utilidad pública o de interés social, pero sí el relativo al precio indemnizatorio¹⁹.

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

- a. La suspensión en forma inmediata, por parte de la respectiva entidad pública, de todas las acciones y operaciones en curso para utilizar el bien expropiado.
- b. La práctica, antes del cumplimiento de la sentencia, por el Tribunal Administrativo ante el cual se haya surtido la primera instancia, de una diligencia de inspección con relevamiento de parcelas, a fin de determinar mediante auto de fealdad y ejecución la sentencia que pronunciará la respectiva Sala de Decisión contra el cual solo procederá el recurso de reposición, si el bien ha sido o no utilizado o si ha sido parcialmente y, según el caso, el valor de la indemnización debida. En el mismo acto se precisará si valores y documentos de deber compensan la indemnización determinada y en qué proporción, si hay lugar a reintegro de parte de ellos a la administración, o si ésta da lugar a 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 recurre en forma total o parcial titularidad del bien expropiado, conforme a la determinación que se haya tomado en el auto de fealdad y ejecución de la sentencia, para el caso en que la administración haya utilizado o sólo haya utilizado parcialmente el inmueble expropiado.

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

d. La orden de pago del valor que a título de restablecimiento del derecho lesionado debe pagar adicionalmente la administración, sin que haya lugar a reintegro alguno de los valores y documentos de deber recibidos ni 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 fealdad y ejecución de la sentencia, tendrán en cuenta el nuevo precio indemnizatorio y la diferente modalidad de pago.

Artículo 72^o. 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 lo hayan autorizado, siempre y cuando expresamente no se hubiere definido otro procedimiento.

Decreto 1420 de 24 de julio de 1993. Por el cual se reglamentan parcialmente el Artículo 37 de la Ley 9ª de 1988, el Artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1985, los Artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el Artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1988, que hacen referencia al tema de avalúos.

Capítulo Primero. Disposiciones generales.

Artículo 1^o. Las disposiciones contenidas en el presente decreto tienen por objeto señalar los bienes, 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 de precio objeto de la misma.
8. Determinación de la compensación por expropiación por obra pública en los términos que señala el artículo 37 de la Ley 9ª de 1988.

Artículo 2^o. 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^o. 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 para las lomas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración.

Artículo 4^o. La valoración comercial de los inmuebles podrá ser solicitada por las entidades que facultan las Leyes 5ª de 1989 y 388 de 1997 y por los demás que los modifiquen y los decretos que las desarrollan para realizar los eventos descritos en el artículo 1º de este Decreto.

Artículo 5^o. Para efectos de la aplicación del inciso segundo del numeral 3º del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, cuando el avalúo catastral vigente sea resultado de una petición 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^o. Como zona o subzona geoeconómica homogénea se entiende el espacio que tiene características físicas y económicas similares, en cuanto a:

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

Parágrafo 1^o. 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 de terreno, edificación o construcción, usos e índices derivados de su trama urbana original.

Parágrafo 2^o. 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^o. Los municipios o distritos que antes de adoptar el Plan de Ordenamiento Territorial de que trata la Ley 388 de 1997 no hubieran reglamentado el uso de suelo, el potencial de edificación será el prescrito en la zona geoeconómica homogénea o en la zona morfológica física previstas en el artículo 6º 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^o. 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^o. Se entiende por loma de propiedad raíz las asociaciones o colegios que agrupen a profesionales en finca raíz, perito y avalúo de inmuebles.

Artículo 10^o. Las lomas de propiedad raíz interesadas en que los avaluadores 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 fomenta cada loma de sus avaluadores 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^o. 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 1º.

¹⁹ Numeral derogado tácitamente por el Acto Legislativo 01 de 1999, según lo expresado por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-059 de 2001.

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 o las siguientes entidades:

1. Las oficinas o firma de propiedad intelectual 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.

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

1. Descripción 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 e indemnidad del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
4. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble motivo de avalúo, según el caso.
5. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio o parcelación cuando fuere del caso.
6. Copia de la legislación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo. Se entenderá por legislación 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 1969, 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 de avalúo 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, muros y distancias.

Parágrafo 2º. El plazo para la realización de los avales 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 avales objeto de este decreto, así como las leyes y los evaluadores no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la legislación urbanística que afecte 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 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 corregir, reformar o confirmar.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 19. Los avales 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 avales

Artículo 20. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumple sus funciones y la personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por las leyes en sus informes de avalúo, especificarán el método utilizado y el valor comercial definido independientemente del valor del suelo, 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 legislación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.
2. La destinación económica del inmueble.
3. Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.
4. Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos.
5. Dentro de los procesos de expropiación 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, 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 dejarán de percibir hasta por un periodo máximo de seis (6) meses.
7. Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comparables en términos de mercado, el método utilizarse será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá ajustarse 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 que se le han introducido.
8. La sustitución socioeconómica del bien.

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

- A. Para el terreno:
 1. Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma.
 2. Clases de suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección.
 3. Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio.
 4. Tipo de construcciones en la zona.
 5. La existencia de redes primarias, secundarias y acueductos de servicios públicos domiciliarios, así como la infraestructura vial y servicio de transporte.
 6. En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrologías del suelo y las aguas.
 7. La estratificación socioeconómica del inmueble.
 8. 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 prestación de los avales 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 5 del artículo 52 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 avales 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 amerita, se usará 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 encontrara 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 avalúo para establecer si un inmueble o grupo de inmuebles tienen o no el carácter de Vivienda de Interés Social, para definir los parámetros previstos en los artículos 51 y 58 de la Ley 9ª de 1969 y del artículo 95 de la Ley 388 de 1997, se tendrá en cuenta la totalidad del inmueble, incluyendo tanto el terreno como la construcción o mejoras.

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 sustituirse a métodos masivos de evaluación, zonas homogéneas y tablas de avales comerciales o a los avales previstos en el Decreto 2056 de 1995.

Artículo 29. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumple sus funciones y las leyes informarán trimestralmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico a más tardar el 30 de enero, 30 de abril, el 30 de julio y 30 de octubre de cada año, acerca del precio y características de la totalidad 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 diseñe el Ministerio de Desarrollo Económico. También tendrán la misma información a disposición de los observatorios inmobiliarios municipales y distritales que se conformen.

Artículo 30. Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas sin el fin 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, 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 inició la revisión del Plan, de conformidad con lo previsto en el artículo 23 de la Ley 388 de 1997.

Para los incrementos que describan los planes de ordenamiento territorial la fecha que se tendrá en cuenta para el estudio 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 describe 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 describe.

Artículo 32. La determinación del valor comercial tendiente a determinar el efecto plusvalía a que se refieren los artículos 75, 76, 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 compase. Dado en Santa Fe de Bogotá, D. C., a 24 de julio de 1998.

Resolución IGAC 520 de 23 de Septiembre de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avales ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Capítulo I. Definiciones

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

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

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

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

$$Vc = (Ct - D) + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

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

Existen varios métodos 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 modelos continuos y no los discontinuos o al escalón. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establecen Fitto 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 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 legislación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

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

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarse, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o al más susceptible de ser construido con distintas inversiones 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).





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

Artículo 8º. Etapas para elaboración de los 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 1999 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 1999, verificar la registración urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentra localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la registración 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 liquidar 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 discrepancias deberán constatarlas en los planos las medidas y escalas en que se presenta la información. Y cuando se observen grandes inconsistencias con las medidas se informará al 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 plusvalías.

Artículo 9º. 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 colindantes 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. Descripción y descripción de las condiciones topográficas del bien. Es indispensable en este aspecto detectar limitaciones físicas del predio tales como taludes, zonas de encharcamiento, o inundación permanente o periódica del bien.
4. Servicios públicos. Investigación de la existencia de redes primarias, secundarias y accesibles 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 Homogéneas Físicas que determina la entidad territorial, 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 con los del predio para determinar el predio.

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 frentes 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 legalmente 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 10º. Identificación legal. En el aspecto legal se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que pesan 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 previsto en el artículo 37 de la Ley 8ª 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 conforman y el estado de conservación en que se encuentran, además de su edad.

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

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

Artículo 11º. Consulta a expertos evaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que estas 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 avalúa.

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

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

Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas 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, cuadro) 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 predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedio.

El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del anteriorizado, 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 incluirse o promediarse 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 bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arrendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

Capítulo II. Aplicación de los Métodos

Artículo 12º. Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención 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 privativa de construcción.

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

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

Artículo 13º. De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser 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.

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

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

Cuando el coeficiente de variación sea superior a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

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

Artículo 12. Cuando se trata de evaluar un lote cuya forma sea 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 para el presente Reglamento, valor final de terreno por influencia de forma.

Artículo 13º. Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método no debe entenderse por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incluirse 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 1. 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 corresponde a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo 2. Para determinar los costos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, teniendo en cuenta la vida restante 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/o plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado.

El costo de urbanismo es el establecido 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, especialización del tipo de proyecto que sobre el predio se plantea, teniendo en cuenta las condiciones de renta fijadas 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 edificada, 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 el 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:

$$V.T.B = \frac{V.T.U}{1 + g}$$

En donde:

% AU Porcentaje área útil

Via Valor del terreno urbanizado

g Ganancia por la acción de urbanizar

Cu Costos de urbanismo

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

Parágrafo 1. Por porcentaje de área útil se 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 tener de lo establecido en el Decreto 2181 de 2009.

Parágrafo 2. Es necesario tener en cuenta que las obras de urbanismo guarden relación con el tipo de proyecto que la norma determine.

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

1. Que dichos contratos tengan menos de un (1) año de 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 comparecer deben referirse a inmuebles que tengan rentas de acuerdo con la norma de uso del terreno o de las construcciones.

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

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

Artículo 17º. El método de capitalización de ingresos para aplicarlo a cultivos deberá referirse a ingresos netos del cálculo de costo de fijo de cultivos o a valor presente. Debe mejorarse, haciendo claridad respecto a la inversión o costo de instalación y los costos de mantenimiento del cultivo o de su etapa 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 apropiación.

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 aun cuando influyen en el avalúo, no se los debe asignar valor independiente.

4. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, la que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así como a su 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 sean 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:

$$V.T. = (A.P.) \cdot (V.U.P.)$$

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

En donde:

V.T. Valor Total de la propiedad

A.P. Área Privada

A.T.C. Área Total Construida

A.C. Áreas Comunes

V.U.P. Valor unitario Privado

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



AUTOPISTAS URABÁ:

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

El titular, 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 compartirá la información contenida en los títulos registrados con la que tiene incorporada en sus bases de datos, disponiendo y practicando una inspección técnica para determinar su 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 idoneo, para buscar un acuerdo a partir de una propuesta que sobre cabida y linderos al 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 expide 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 demande la atención del trámite a que se refiere el presente artículo, de conformidad con las tarifas fijadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o autoridad catastral correspondiente.

PARÁGRAFO 2o. El trámite 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 1882 de 2016. 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 voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte.

Con base en el acuerdo de intervención voluntaria, 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 serán afectados o disminuidos 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 ejecución del acto administrativo que lo dispuso, la entidad interesada solicitará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de desahogo, que deberá realizarse con el concurso de esta última y con el consentimiento de la Defensoría del Pueblo y/o el personal municipal quien deberá garantizar la protección de los Derechos Humanos, dentro de un término máximo de cinco (5) días, de la diligencia, se levantará un acta y en ella no procederá oposición alguna.

ARTÍCULO 28. ENTREGA ANTICIPADA POR ORDEN JUDICIAL. Artículo modificado por el artículo 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 máximo e improrrogable de diez (10) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 322 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 demandas registradas, 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 322 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 este 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 expropiados 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 requerido.

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 al propietario del inmueble.

ARTÍCULO 30. Pagado el valor del inmueble objeto de expropiación de conformidad con el artículo 11, no procederá la prejudicialidad para los procesos de expropiación, servidumbre o adjudicación de predios para obras de infraestructura de transporte.

ARTÍCULO 31. EJECUCIÓN DE 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.

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

ARTÍCULO 32. CESIÓN VOLUNTARIA A TÍTULO GRATUITO DE FRANJAS DE TERRENO. «El título del artículo corregido por el artículo 1 del Decreto 3049 de 2013» Los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura podrán ceder de manera voluntaria y a título gratuito en favor del ente adjudicante los inmuebles de su propiedad sin que prevalezca forma que medie 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 de los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura, áreas superiores a las necesarias para dicha ejecución, en aquellos casos en que se establezca que tales áreas no son desarrollables para ningún tipo de actividad por no cumplir con los parámetros legales, esquemas o planes básicos de ordenamiento territorial o por tratarse de zonas críticas o de riesgo ambiental o social.

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

Para ser efectiva, si este 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 fanega del inmueble adquirido.

La entidad titular 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 encuentre, a la entidad que determine la autoridad ambiental competente, de conformidad con la medida de compensación propuesta por el solicitante.

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

ARTÍCULO 36. CESIÓN DE INMUEBLES ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS. «Título del artículo corregido por el artículo 2 del Decreto 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 personas privadas inscritas en las listas 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 lo solicite la entidad responsable del proyecto de infraestructura de transporte.

ARTÍCULO 37. «Artículo modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente: El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en listas 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 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 comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.

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

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

«En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio 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 límites 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 1523 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 las Juntas de los entornos de dicho orden y los entornos 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 podrá imponer 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 podrá imponer 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 llegarse a acuerdo se procederá a la imposición de servidumbres por vía administrativa. El Gobierno Nacional podrá la reglamentación correspondiente con el fin de definir los límites en los que se deberán surtir estas etapas.

PARÁGRAFO 1o. El Ministerio 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 1951.

Decreto 737 de 10 de abril de 2014 Por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública o interés social de lo que trata el artículo 21 de la Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013.

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

Artículo 3o. Concepto y Precedencia. La adquisición de inmuebles para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte por los motivos de utilidad pública e interés social consignados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier tipo 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 adjudicataria.

En tal sentido, de conformidad con los artículos 21 y 32 de la Ley 1682 de 2013, el saneamiento automático podrá invocarse cuando la entidad pública adjudicataria, durante el proceso de adquisición predial o al término del mismo, no haya podido conciliar 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 para los proyectos de infraestructura de transporte.

En 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 oponibilidad, la entidad pública que pretenda adelantar el saneamiento automático deberá a la Oficina de Registro Público competente para que inscriba en la columna 09 CTROS 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 oficio en un medio de comunicación de amplia difusión en el lugar de ubicación del inmueble. Sin perjuicio del saneamiento automático ordenado por ministerio de 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 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 por sanear, que deberá incluir la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones, medidas cautelares o cualquier otra circunstancia que afecte o impida el ejercicio pleno del derecho de propiedad.
2. Certificado de libertad y tradición actualizado.
3. Avalúo predial con fundamento en la normalidad 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 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 declaratoria. Dicho acto será título suficiente para la apertura de folio de matrícula inmobiliaria por la Oficina de Registro competente y servirá como prueba del derecho real de dominio a favor del Estado.

Parágrafo. Para el caso de los bienes baldíos a cargo del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER) la entidad pública que tenga a su cargo el proyecto de infraestructura de transporte debe solicitar su adjudicación al citado Instituto de conformidad con lo señalado en la Ley 150 de 1994 y demás normas que lo 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 aparezcan 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 requerido sea una porción de terreno segregado 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.



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 su 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 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 coincida plenamente con la de catastro. Si no coincide y es necesario convocar a los titulares de dominio y demás interesados, el término para agotar el trámite será de cuatro (4) meses, que se contabilizarán desde la recepción de la solicitud.

Una vez se expide 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.

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

ARTICULO 27. PERMISO DE INTERVENCIÓN VOLUNTARIA. «Ante la modificación 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 inscrita 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.

La entidad, 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.

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 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 personerero 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. «Ante la modificación por el artículo 3 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente: Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio a requerimiento de diez (10) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 329 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 restricciones, 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 numeralios 4 y 11 del artículo 329 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 prescripciones que se disponen en la presente ley.

ARTICULO 29. ENTREGA ANTICIPADA DE BIENES EN PROCESO DE EXTINGCIÓN 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 a quien haga sus veces, en proceso de extinción de dominio, en procesos de clasificación a inmuebles baldíos, podrán ser entregados 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 del inmueble requerido. En el caso que el dominio sobre el inmueble no se extinga como resultado del proceso o en el proceso de clasificación se establezca un título privado, el valor del depósito se le entregará al propietario del inmueble.

ARTICULO 30. PAGO DEL VALOR DEL INMUEBLE OBJETO DE EXPROPIACIÓN DE CONFORMIDAD CON EL EVALUO. No procederá la prejudicialidad para los procesos de expropiación, servidumbre o adquisición de predios para obras de infraestructura de transporte.

ARTICULO 31. EJECUTORIALIDAD 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.

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

ARTICULO 32. CESIÓN VOLUNTARIA A TÍTULO GRATUITO DE FRANJAS DE TERRENO. «Título del artículo congeñado por el artículo 1 del Decreto 3049 de 2013» Los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura podrán ceder de manera voluntaria y a título gratuito en favor del ente acreedor los inmuebles de su propiedad sin que previamente tenga que mediar oferta libre de compra. La cesión a que se refiere este artículo no generará gastos de notario 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 de los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura, áreas 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, esquemas o planes básicos de ordenamiento territorial o por tenerse de zonas críticas o de riesgo ambiental o social.

ARTICULO 34. EVALUOS COMERCIALES. Cuando el avalúo comercial de los inmuebles requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura de transporte supere en un 50% el valor del avalúo catastral, el avalúo comercial podrá ser utilizado como criterio para actualizar el avalúo catastral de los inmuebles que fueron desenglobados como consecuencia del proceso de enajenación 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 mejor cuadrado, hectárea o fanega 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 deban adquirir en cumplimiento de obligaciones ambientales establecidas en la Ley 680 de 2001 o planes de 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 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.

ARTICULO 36. CESIÓN DE INMUEBLES ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS. «Título del artículo congeñado por el artículo 2 del Decreto 3049 de 2013» Los predios de propiedad de entidades públicas que no 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 cessionaria deberá contratar un avalúo con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que cumpla sus funciones o con peritos privados inscritos en las listas de propiedad raíz o asociaciones legítimamente 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 lo solicite la entidad responsable del proyecto de infraestructura de transporte.

ARTICULO 37. «Ante la modificación por el artículo 9 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente: El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en listas 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 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 compensará el daño emergente y el lucro cesante.

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

En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño directo y consolidado. En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio 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 exposición 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 límites de avalúo 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 1573 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 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 las servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los departamentos, cuando se afecten predios que se encuentren ubicados en más de uno de ellos. Asimismo, el Gobernador del departamento impondrá servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los municipios cuando se afecten predios que se encuentren ubicados en más de un municipio.

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

Para efectos de lo 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 términos en que se deberán sufrir 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 1959.

Decreto 137 de 10 de abril de 2014 Por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social de que trata el artículo 21 de la Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013.

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 vicio relativo a su titularidad 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 adquiriente.

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 adquiriente, durante el proceso de adquisición predial o al término del mismo, no haya podido consolidar el derecho real de dominio o 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 para los proyectos de infraestructura de transporte.

En perjuicio de la hipoteca jurídica del bien, el saneamiento automático constituye un rompimiento del tracto sucesivo cuando se adquiere la totalidad o parte del predio.

Artículo 4º. Disponibilidad. Con el propósito de asegurar la oportunidad, la entidad pública que pretenda adelantar 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 oficio 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 concuerden tener un derecho sobre el inmueble podrán solicitar administrativamente 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 parágrafo segundo del artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, considerará, entre otros, algunos de los siguientes documentos:

1. Un estudio de límites del predio por servir, que deberá incluir la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones, medidas cautelares o cualquier otra circunstancia que afecte o implique el ejercicio pleno del derecho de propiedad.
2. Certificación de libertad y tradición actualizada.
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 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 carezcan de título transitorio 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 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 adquisición al citado instituto de conformidad con lo señalado en la Ley 160 de 1994 y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.

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

Parágrafo. Teniendo en cuenta que de acuerdo con el artículo 3º del presente Decreto, el saneamiento automático constituye un rompimiento del tracto sucesivo, el Registrador, cuando lo requiera, podrá disponer de un nuevo folio de matrícula sin limitaciones 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.

28 OCT 2020
EXPEDIENTE SPN

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

13. Cuando se hubiere efectuado entrega anticipada del bien y el superior revoque la sentencia que decretó la expropiación, ordenará que el interior, si fuera posible, ponga de nuevo al demandante en posesión de los bienes, y condenará al demandante a pagarle los perjuicios causados, incluido el valor de las cosas no devueltas 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 263 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 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 declaración que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos proveniente del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del valor del inmueble, la compensación por las rentas que se dejen de percibir «hasta por un período máximo de seis meses».

LEY 1582 DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2013. Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias. Título IV. Gestión y Adquisición Prediales. Gestión Ambiental, Activos y Redes de Servicios Públicos, de TIC y de la Industria del Petróleo, entre otros y Permisos Mineros y Servidumbres. Capítulo 1. Gestión y Adquisición Predial. Modificada por la Ley 1882 de 2018, por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la contratación pública en Colombia, la ley de infraestructura y se dictan otras disposiciones, publicada en el Diario Oficial No. 50 477 de 15 de enero de 2018.

ARTÍCULO 16. Definir como un motivo de utilidad pública o interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política.

ARTÍCULO 20. «Artículo modificado por el artículo 2 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente: La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9a de 1999 y 398 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 10ª de 1989, 208 de 1997 y 1584 de 2012. En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.

PARÁGRAFO 1o. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a lo 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 consagrados en las leyes guardará 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, incluso antes de la vigencia de la Ley 3ª de 1993, de acuerdo con la legislación que expide 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 Desapojadas o Abandonadas Forzosamente creado por la Ley 1458 de 2011, a cargo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Desapojadas, 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 39 de la Ley 392 de 1997 y el Decreto número 2007 de 2001. En estos casos se entenderá que los propietarios carecen de la capacidad para enajenarlos voluntariamente.

En los casos en que no se encuentren solicitudes de restitución o inscripción en el Registro de Tierras Desapojadas o Abandonadas proceda adelantar la expropiación y se pondrá a disposición del juez de conocimiento de estos procesos el valor de los predios en depósito judicial, para que una vez se inicie el proceso de restitución este ponga el correspondiente depósito a órdenes del juez de restitución.

La nulidad del predio en los proyectos viables aprobados por el Gobierno Nacional se entenderá en los términos del artículo 72 de la Ley 1448 de 2011 como una imposibilidad jurídica para la restitución que impondrá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Desapojadas compensar a las víctimas con un predio de similares condiciones, en el orden y lineamientos 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 los recursos que se consignen en el capítulo judicial efectuado por la entidad propietaria con cargo al proyecto, en virtud de su proceso de expropiación.

En caso de que esté en trámite el proceso de expropiación, se iniciará el proceso de expropiación, para se separarán 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 Desapojadas 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 desvirtúa las medidas de protección inscritas en el Registro Único de Tierras Desapojadas con fines publicitarios a favor de los poseedores, sin embargo, la prueba se considerará constituida para los respectivos efectos en eventuales procesos de restitución que se adelanten en el futuro sobre el bien.

Si el objeto de la expropiación fuera la adquisición parcial de un inmueble determinado, sujeto a los casos expresados 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 1458 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 las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios y actividades complementarias, Tecnologías de la Información y las Comunicaciones y 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 8 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente: En el proceso de adquisición de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula o al respectivo poseedor regular inscrito y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad Estatal, con cargo al valor del proyecto, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, 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 estar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando como el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizó 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 pago y salvo correspondiente, cuando a ello haya lugar. El Registrador deberá dar trámite a la solicitud en un término perentorio de 15 días hábiles.

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

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

Cuando se trate de servidumbres de utilidad pública y las redes y activos allí anotados 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 Real.

El avalúo comercial, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por efecto del 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, peritos, peritos 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 los casos, 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 mejoras, derechos, prerrogativas, autorizaciones que hayan sido levantadas, hechas o concedidas en las zonas o zonas reservadas en los términos del artículo 6o 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, fundado 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 remitir 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 éste 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 cuentan 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, derroguen o sustituyan.

PARÁGRAFO 2o. «Parágrafo modificado por el artículo 2 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente: El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación de éste. 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 o 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 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, el cual contendrá como mínimo:

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
3. Identificación precisa del inmueble.
4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 22 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 iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la 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 el folio de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

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

- a) Quieren atender sobre la oferta de negociación directa.
- b) Dentro del plazo pone 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.

Se deberá obligar al inicio del proceso de expropiación al transcurso de treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recae la declaración de utilidad pública o de interés social, e inscrita 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 elevar 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 casos:

1. Cuando se verifica que el titular inscrito 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 inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de adquisición o al 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. Sería la etapa de apertamiento de vía gubernativa. La entidad adquirente deberá acudir al procedimiento de expropiación judicial contemplado en el artículo 259 del Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya, para lo cual aplicará el saneamiento automático y el valor que arroja la adquisición se deberá a cargo del juzgado de conocimiento.

PARÁGRAFO 2o. Se dispone un plazo de noventa (90) días siguientes a la inscripción de control 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 saldos de derechos reales podrán acudir al proceso ejecutivo y se causarán intereses de mora.

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

¹⁰ Aparte entre <> declarado inexecutable por la Corte Constitucional mediante sentencia C-750-15

28 OCT 2020

Contenido

1	1	1	1	1
2	2	2	2	2
3	3	3	3	3
4	4	4	4	4
5	5	5	5	5
6	6	6	6	6
7	7	7	7	7
8	8	8	8	8
9	9	9	9	9
10	10	10	10	10
11	11	11	11	11

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

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

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

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

1. Ejecución de Planes de Desarrollo y planes de desarrollo simplificado;
2. Ejecución de planes de vivienda de interés social;
3. Preservación del patrimonio cultural, histórico y el arquitectónico en zonas urbanas y rurales;
4. Constitución de zonas de reserva para el desarrollo y crecimiento futuro de las ciudades;
5. Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y de los recursos hídricos;
6. Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los campos de la salud, educación, turismo, recreación, deporte, ornato y seguridad;
7. Ejecución de proyectos de ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento y regulación de servicios públicos;
8. Sistemas de transporte masivo de pasajeros, incluidas las estaciones terminales e intermedias del sistema;
9. Funcionamiento de las zonas 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;
10. Ejecución de obras públicas;
11. Provisión de espacios públicos urbanos;
12. Programas de mejoramiento, procesamiento y distribución de bienes de consumo básico;
13. Legalización de flujos en urbanizaciones de hecho o ilegales;
14. Reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inmuebles;
15. Ejecución de proyectos de urbanización o de construcción prioritarios en los límites previstos en los planes de desarrollo y planes de desarrollo simplificados, y
16. Ejecución de proyectos de integración o readaptación de temas.

Parágrafo. Para los efectos de la presente ley, entenderá por área suburbana la franja de transición determinada por el consejo, el consejo intermunicipal o la junta metropolitana, que rodea las ciudades y que se extiende por las vías de acceso, donde coexisten los modos de vida rural y urbano como una prolongación de la vida urbana en el campo, delimitada por criterios de densidad y actividad económica de la población.

Artículo 11. La Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar, la expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la presente ley. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultados por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de la presente ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos, previa 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 forma de planeación o la que cumple sus funciones, certificará como requisito previo que el uso para el cual se destinó el inmueble objeto de la adquisición o la expropiación se encuentra de conformidad con el uso del suelo fijado en el respectivo Plan.

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

Las disposiciones de los dos incisos anteriores no serán aplicables, en forma excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista y cuando 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, previo las autorizaciones administrativas y legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que regulan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, su precio base de negociación. El 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 así afectados quedarán fuera de comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, 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 expresen 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 acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.

Elaborada 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, más de todo gravamen o condición.

Artículo 15. El precio máximo de adquisición será el fijado por el Instituto "Agustín Codazzi" o por la entidad que cumple sus funciones, de conformidad con el artículo 16 de la presente ley. La forma de pago, en dinero efectivo, último valor, o bienes muebles e inmuebles, será

convenido entre el propietario y el representante legal de la entidad adquirente. Las condiciones mínimas de pago del precio serán las previstas en el artículo 29.

Si quedara un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo. La existencia del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, sin perjuicio del cobro del saldo por la vía ejecutiva.

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

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

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

En el caso de las personas que se encuentren en el juicio de nulidad o de nulidad parcial, la venta siempre que medie el consentimiento del abeceso testamentario y en su defecto, de cualquier representante que hubiere estado 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 primeros y del personerero municipal 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 puede perfeccionar por la falta de algún comprobante fiscal, el notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente descarte del precio de venta las sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantías certificadas por el fisco, y se les entregue. El notario les remitirá inmediatamente al fisco correspondiente, el cual les recibirá a título de pago o de simple depósito si hubiere una reclamación pendiente.

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

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

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

1. Cuando vendiere 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 se por causa imputable a la entidad adquirente el propietario no percibirá los beneficios de que trata el artículo 15 de la presente ley;

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

3. Cuando el propietario notificado personalmente o por edicto rechazase cualquier intento de negociación o guardare silencio sobre la oferta por un término mayor de quince (15) días hábiles contados desde la notificación personal o de la 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 3° del artículo 25 de la presente ley. El representante legal ordenará 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 interponerse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al de su notificación.

Artículo 22. Transcurrido un mes sin que la entidad expropiante hubiere expedido la resolución por la cual se resuelve el recurso de reposición, 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 se podrá interponer el recurso intermedio. El término de caducidad de cuatro (4) meses de la acción de reposición del acto recurrido, contado desde la expedición de la resolución que ordena la expropiación, no se interrumpirá por la interposición del recurso de reposición.

Contra la resolución que ordene una expropiación sin 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 esas acciones no procederá la suspensión provisional del acto demandado. El Tribunal Administrativo deberá dictar sentencia definitiva dentro del término máximo de ocho (8) meses, contados desde la fecha de la presentación de la demanda. El proceso contencioso-administrativo terminará si transcurrido el término anterior no se hubiere dictado sentencia.

Si la acción intercedida fuere la de simple nulidad, ésta deberá interponerse dentro del mismo término de caducidad de la acción de restablecimiento del derecho para que proceda la 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 quedare en firme la sentencia del Juez Civil, quien se abstendrá de dictar sentencia con anterioridad al venimiento 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.

Si la sentencia de nulidad de la expropiación 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 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 de mayor jerarquía entre las entidades expropiantes decida sobre el particular. Cuando los actos administrativos fueren expedidos por entidades del orden nacional pertenecientes al mismo sector administrativo, decidirá el Ministro del ramo respectivo. Si se tratase 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 adelanten 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 reanudar con posterioridad al término anterior.

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

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

Podrá acumularse en la demanda peticiones contra todos los propietarios de los distintos inmuebles que se requieran para la integración inmobiliaria del proyecto o la obra de la entidad estatal.

En el auto admitivo de la demanda, el juez libreará 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 constatación del hecho.

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

Artículo 26. La indemnización que declare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo administrativo especial que para el efecto elabora el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" a 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 precedidos por personas idóneas y especializadas en la materia.

El incumplimiento de obligaciones contractuales por parte del propietario como consecuencia de la resolución de expropiación constituye fuerza mayor para dicho propietario y por consiguiente no podrán tasarse perjuicios derivados de dicho incumplimiento dentro de la indemnización que le sea el juez al propietario.

1. Inc. 2ª, 3ª y 4ª Derogados ley 388/97 Art. 138

2. Sustituido ley 388/97 Art. 138

3. Inc. 2ª y 3ª Derogados ley 388/97 Art. 138

4. Modificado ley 388/97 Art. 138

5. Modificado ley 388/97 Art. 138

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

1. Inc. 2ª Derogado ley 388/97 Art. 138

2. Modificado ley 388/97 Art. 138

3. Modificado ley 388/97 Art. 138



34	22,78	22,80	24,73	29,03	35,75	48,42	63,40	80,85	100,00
35	23,62	23,64	25,55	29,80	37,45	48,95	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	38,88	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	65,48	81,92	100,00
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	82,14	100,00
41	28,90	28,92	30,70	34,66	41,77	52,51	66,30	82,37	100,00
42	29,82	29,84	31,59	35,50	42,52	53,12	66,73	82,60	100,00
43	30,74	30,76	32,49	36,35	43,28	53,74	67,17	82,83	100,00
44	31,68	31,70	33,40	37,21	44,05	54,36	67,61	83,06	100,00
45	32,62	32,64	34,32	38,08	44,82	54,99	68,08	83,29	100,00
46	33,58	33,60	35,25	38,95	45,60	55,63	68,51	83,53	100,00
47	34,54	34,56	36,19	39,84	46,39	56,23	68,97	83,77	100,00
48	35,52	35,54	37,14	40,74	47,19	56,93	69,43	84,01	100,00
49	36,50	36,52	38,10	41,64	48,00	57,59	69,90	84,25	100,00
50	37,50	37,52	39,07	42,55	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	62,38	73,30	86,03	100,00
57	44,74	44,75	46,14	49,22	54,74	63,09	73,81	86,29	100,00
58	45,82	45,83	47,19	50,20	55,62	63,81	74,32	86,56	100,00
59	46,90	46,92	48,25	51,20	56,51	64,53	74,83	86,83	100,00
60	48,00	48,01	49,32	52,20	57,41	65,26	75,35	87,10	100,00

TABLA DE 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	87,88	100,00
63	51,34	51,36	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	62,95	69,79	78,57	89,79	100,00
67	55,94	55,95	57,06	59,51	63,92	70,57	79,12	90,28	100,00

68	57,12	57,13	58,20	60,59	64,88	71,35	79,63	89,37	100,00
69	58,30	58,31	59,36	61,68	65,95	72,15	80,24	89,69	100,00
70	59,50	59,51	60,52	62,78	66,83	72,95	80,80	89,95	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	65,28	67,27	70,83	76,21	83,12	91,17	100,00
75	65,62	65,63	66,46	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	91,76	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	87,35	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	77,69	80,30	83,93	88,60	94,03	100,00
84	77,28	77,28	77,85	78,82	81,39	84,82	89,23	94,36	100,00
85	78,62	78,63	79,16	80,25	82,48	85,72	89,87	94,70	100,00
86	79,96	79,96	80,46	81,50	83,60	86,63	90,51	95,04	100,00
87	81,34	81,35	81,82	82,65	84,72	87,54	91,16	95,38	100,00
88	82,72	82,73	83,16	84,12	85,65	88,45	91,81	95,72	100,00
89	84,10	84,11	84,51	85,39	86,93	89,36	92,47	96,05	100,00
90	85,50	85,50	85,87	86,67	88,12	90,31	93,13	96,40	100,00

TABLA DE 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	94,45	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	96,50	98,17	100,00
96	94,08	94,08	94,30	94,56	95,15	96,04	97,19	98,53	100,00
97	95,54	95,54	95,66	95,91	96,35	97,02	97,89	98,89	100,00
98	97,02	97,02	97,10	97,26	97,56	98,01	98,59	99,26	100,00
99	98,50	98,50	98,54	98,63	98,78	99,00	99,29	99,53	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 lomas de propiedad rural con domicilio en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados el o los inmuebles objeto de avalúo, la cual designará para el efecto uno de los peritos privados o avaluadores que se encuentren registrados y autorizados por ella.
2. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces, quien podrá hacer avalúos de los inmuebles que se encuentren ubicados en el territorio de su jurisdicción.

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

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

1. Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.
2. Copia de la cédula catastral, según 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 entiende por reglamentación urbanística vigente aquella expedida por autoridad competente y debidamente publicada en la gaceta que para el efecto tenga la administración municipal o distrital.

7. Para el caso del avalúo previsto en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, deberá informarse el lapso de tiempo durante el cual se 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 al 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 avaluadores 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 el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe; o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas.

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

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

Artículo 16. Se entenderá por revisión el trámite por el cual la entidad solicitante, fundada en consideraciones técnicas, refiere 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.

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

Una vez decidida la revisión y a la vez para 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. El decisorio de 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 y 60 del Código Contencioso Administrativo o demás normas que lo modifiquen o sustituyan.

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

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

Artículo 20. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que 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 definido independientemente del suelo, al de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación.

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

1. La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.
2. La destinación económica del inmueble.
3. Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los colindantes 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 afectan parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieren de la ejecución de obra de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinará en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada de 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 ocasiona una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por 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 utilizado será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiendo por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero este método en cuenta las adecuaciones 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.
 3. Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio.
 4. Tipo de construcciones en la zona.
 5. La dotación de redes primarias, secundarias y secundarias de servicios públicos domiciliarios, así como la infraestructura vial y servicio de transporte.
 6. En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agroclimáticas del suelo y las aguas.
- B. Para las construcciones:
 1. El área de construcciones existentes autorizadas legalmente.
 2. Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados.
 3. Las obras adicionales o complementarias existentes.
 4. La edad de los materiales.
 5. El estado de conservación física.
 6. La vida útil económica y técnica remanente.
 7. La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido.
 8. Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.
- C. Para los edificios:

1. La variedad.
2. La densidad del cultivo.
3. La vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo.
4. El estado fisiológico.
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 señalados 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 5 del artículo 62 de la Ley 388 de 1997, se aplicarán los parámetros y criterios señalados en este decreto y en la resolución que se 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 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 veros 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 este lo encontrara 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 enumerados en el artículo anterior, el evaluador debe realizar las estimaciones correspondientes y sustentar el valor que se determine.

Capítulo Quinto. Disposiciones finales

Artículo 27. Cuando se trate de avalúos para satisfacer a 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 60 de la Ley 9ª de 1989 y el artículo 35 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 aplicarse a métodos masivos 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 cumpla 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 entrado 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 reunirse en los formatos que para tal efecto diseñe el Ministerio de Desarrollo Económico. También tendrán la misma información a disposición de los observatorios inmobiliarios municipales y distritales que se conformen.

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

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

Artículo 31. Para el cálculo del efecto plusvalía, previsto en los artículos 75, 76, 77 y 80 de la Ley 388 de 1997, el 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 anote 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 delimitar el efecto plusvalía a que se refieren los artículos 75, 76, 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.

Publicadas y cumplidas. Dada en Santa Fe de Bogotá, D. C., a 24 de julio de 1998.

Resolución IGAC 520 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 valorativa 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 valorativa 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 probables 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, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

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

$Vc = CI - D + Vt$

En donde:

Vc = 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 deba 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 continuos y no los discontinuos o en escalones. Deben 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 de ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII de las Formulas Estadísticas).

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

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

Parágrafo. Esta fórmula (fórmula) 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 susceptible de ser construido con dichos insumos edificatorios, para el que resulta de mayor beneficio, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de incidencias que permita obtener el 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 (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 perfil 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 fichas catastrales de los predios seleccionados deberá realizar un recorrido y una comprobación de las calificaciones. Dentro del recorrido deberá complementar la muestra visitando aquellos viviendas que tengan las mejores características constructivas y procederá a calificarlas con el mismo formulario que se emplea para las otras. En estas casas 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 esta 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 VII.- De las Fórmulas Estadísticas) y seleccionar la que mejor se ajuste al comportamiento de los precios del barrio o zona. Se debe tener en cuenta que la variable dependiente es el precio por metro cuadrado y la independiente es la calificación.

Con la ecuación seleccionada se estimarán unos avalúos ficticios 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 encuentren 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, pero se requiere que en el proceso se realice la actualización de las variables y en consecuencia se ajusten las zonas.

El procedimiento para estimar los valores de los avalúos previstos en el numeral 3o. del 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 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 75%, se necesitará enterar y reforzar 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 avalúos 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. Estimar el valor comercial del bien antes de la afectación.
2. Tomar como base dicho valor y estimar el rendimiento financiero, con la tasa de interés bancaria corriente certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia existente en el momento de la afectación, el cual se multiplicará por el número de meses que dura la afectación.

3. Si el bien es susceptible de producir renta (independientemente que la esté utilizando el propietario) dicho monto 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 corporales que están 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 calcula el avalúo comercial que tenía el bien en el momento de aplicarse la afectación legalmente y con base en dicho valor se calcula el rendimiento financiero tomando la tasa de interés bancario menos lo que correspondía al IPC del período que estuvo afectado, siempre y cuando el bien siga en cabeza del propietario. (Ver Capítulo VII.- De las Fórmulas Estadísticas).

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

- Las declaraciones para efectos sucesorios.
- El balance contable que se presente para la Cámara de Comercio.

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

Esta utilidad neta mensual debe multiplicarse por los meses que se hayan establecido como período de compensación. Si en el plan de ordenamiento o decisiones administrativas que configuren acciones urbanísticas se autorizan acciones generadoras de plusvalía en la zona y en ella existen afectaciones en razón 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 1959, 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 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. 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 1337 de 2002 o la norma que los adiciona, modifique o sustituya.

Artículo 23.- Valoración de predios en áreas de renovación urbana. La valoración de predios en áreas de renovación urbana que no cuenten con plan parcial o la norma específica para su desarrollo, se hará con base en las normas urbanísticas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial se deberá emplear el método de renta 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 deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2 del artículo 29 del Decreto 2181 de 2006, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de tierra rural, es decir, sus características agroecológicas, agua, pendientes, 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 físicas, 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 denominará haciendo 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 objeto de la participación en la plusvalía.

Parágrafo 1.- Si no existe 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 1788 de 2004.

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

Parágrafo 2.- Para el método de referencia deberá buscarse dentro del municipio una zona que presente características similares a las que se desea evaluar 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 zona por causa de la nueva zonificación de uso y que deberá estimarse 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 8 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.

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 5a. de 1959, 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 anunciados anteriormente también se aplican en la zona rural pero es necesario tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas rurales:

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

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

- Vías internas y de acceso.

- Topografía.

- Clima, temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual.

- Posibilidades de adecuación.

- Cultivos, tipo, variedad, densidad de siembra, edad, estado fitosanitario, y cuando se refiere a bosques es necesario determinar claramente si éste es de carácter comercial o protector.

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

Artículo 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 medio de transporte, deberán relacionarse las distancias en cada una de ellas.

En la zona rural deberán considerarse los estudios de suelos para conocer las condiciones agroecológicas, que faciliten o impidan los cultivos. Al respecto debe conocerse el número de cosechas anuales.

En cuanto al agua debe tenerse en cuenta los requerimientos mínimos del cultivo y las características de las adecuaciones que se hayan introducido al terreno, tales como canales de riego y drenaje y la disponibilidad efectiva de aguas. 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 el valor asignado por el encuestado incluya 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 incluidas para su avalúo podrá emplearse el método de costo de reposición, o el precio de mercado que tiene una construcción similar, en la cabecera municipal respectiva.

Cuando en el avalúo de bienes rurales se deben 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. (Flujo 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 mismos 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 en funcionamiento. El método aplicado es el de reposición y la depreciación lineal. (Ver Capítulo VII.- De las Fórmulas Estadísticas).

Parágrafo.- Es necesario observar que en el 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 Contratación de los Avalúos.

Artículo 34.- Revisión de los avalúos. La revisión de los avalúos que realice directamente el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, estará a cargo del Jefe de la División de Avalúos o quien haga sus veces y del pueblo que actúe directamente en la realización del mismo.

Artículo 35.- Impugnación. La decisión de la impugnación en todos los casos estará a cargo del Subdirector 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, señalando 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 revisión 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 sirven de apoyo para la mayor 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

$\sum$ = signo que indica suma

N = número de casos estudiados

X_i = valores obtenidos en la encuesta

2. Desviación estándar: (S)

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

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

En donde:

X = media aritmética

28 OCT 2020

AUTOPISTAS URABÁ:

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

34	22.78	22.80	24.73	28.03	35.78	40.42	53.40	60.95	100.00
35	23.62	23.64	25.56	28.86	37.45	43.98	63.90	81.06	100.00
36	24.46	24.50	26.38	30.59	38.15	46.55	64.20	81.27	100.00
37	25.34	25.34	27.23	31.38	38.86	50.13	64.61	81.48	100.00
38	26.22	26.24	28.08	32.19	39.57	52.71	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	30.75	32.49	36.35	43.26	53.74	67.17	82.83	100.00
44	31.68	31.70	33.40	37.21	44.05	54.36	67.61	83.06	100.00
45	32.62	32.64	34.32	38.08	44.82	54.99	68.06	83.29	100.00
46	33.58	33.60	35.25	38.95	45.68	55.63	68.51	83.53	100.00
47	34.54	34.56	36.19	39.84	46.39	56.23	68.97	83.77	100.00
48	35.52	35.54	37.14	40.74	47.19	56.93	69.43	84.01	100.00
49	36.50	36.52	38.10	41.64	48.00	57.59	69.90	84.25	100.00
50	37.50	37.52	39.07	42.56	48.81	58.25	70.37	84.50	100.00
51	38.50	38.52	40.05	43.46	49.63	58.92	70.85	84.75	100.00
52	39.52	39.53	41.04	44.41	50.45	59.60	71.33	85.00	100.00
53	40.54	40.55	42.04	45.35	51.20	60.26	71.82	85.25	100.00
54	41.58	41.59	43.05	46.30	52.15	60.97	72.31	85.51	100.00
55	42.62	42.64	44.07	47.26	53.01	61.67	72.80	85.77	100.00
56	43.68	43.69	45.10	48.24	53.87	62.39	73.30	86.03	100.00
57	44.74	44.76	46.14	49.22	54.74	63.09	73.81	86.29	100.00
58	45.82	45.83	47.19	50.20	55.62	63.81	74.32	86.56	100.00
59	46.90	46.92	48.25	51.20	56.51	64.53	74.83	86.83	100.00
60	48.00	48.01	49.32	52.20	57.41	65.26	75.35	87.10	100.00

TABLA DE FITO Y CORVIN (Párrafo 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	59.32	66.00	75.67	87.26	100.00
62	50.22	50.23	51.47	54.25	59.23	66.75	76.40	87.86	100.00
63	51.34	51.35	52.57	55.28	60.15	67.59	77.94	87.94	100.00

64	52.42	52.43	53.65	56.48	61.05	68.00	78.63	91.47	100.00
65	53.50	53.51	54.73	57.56	62.13	69.13	80.74	92.58	100.00
66	54.58	54.59	55.81	58.64	63.25	70.25	82.85	93.69	100.00
67	55.66	55.67	56.88	59.72	64.37	71.37	84.96	94.80	100.00
68	56.74	56.75	57.96	60.80	65.49	72.49	87.07	95.91	100.00
69	57.82	57.83	59.03	61.88	66.61	73.61	89.18	97.02	100.00
70	58.90	58.91	60.11	62.96	67.73	74.73	91.29	98.13	100.00
71	59.98	59.99	61.19	64.04	68.85	75.85	93.40	99.24	100.00
72	61.06	61.07	62.27	65.12	69.97	76.97	95.51	100.35	100.00
73	62.14	62.15	63.35	66.20	71.09	78.09	97.62	101.46	100.00
74	63.22	63.23	64.43	67.28	72.21	79.21	99.73	102.57	100.00
75	64.30	64.31	65.51	68.36	73.33	80.33	101.84	103.68	100.00
76	65.38	65.39	66.59	69.44	74.45	81.45	103.95	104.79	100.00
77	66.46	66.47	67.67	70.52	75.57	82.57	106.06	105.90	100.00
78	67.54	67.55	68.75	71.60	76.69	83.69	108.17	107.01	100.00
79	68.62	68.63	69.83	72.68	77.81	84.81	110.28	108.12	100.00
80	69.70	69.71	70.91	73.76	78.93	85.93	112.39	109.23	100.00
81	70.78	70.79	71.99	74.84	79.05	87.05	114.50	110.34	100.00
82	71.86	71.87	73.07	75.92	80.17	88.17	116.61	111.45	100.00
83	72.94	72.95	74.15	77.00	81.29	89.29	118.72	112.56	100.00
84	74.02	74.03	75.23	78.08	82.41	90.41	120.83	113.67	100.00
85	75.10	75.11	76.31	79.16	83.53	91.53	122.94	114.78	100.00
86	76.18	76.19	77.39	80.24	84.65	92.65	125.05	115.89	100.00
87	77.26	77.27	78.47	81.32	85.77	93.77	127.16	117.00	100.00
88	78.34	78.35	79.55	82.40	86.89	94.89	129.27	118.11	100.00
89	79.42	79.43	80.63	83.48	88.01	96.01	131.38	119.22	100.00
90	80.50	80.51	81.71	84.56	89.13	97.13	133.49	120.33	100.00

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

91	81.58	81.59	82.80	85.63	89.20	93.77	99.34	100.00
92	82.66	82.67	83.88	86.71	90.28	94.85	100.45	100.00
93	83.74	83.75	84.95	87.79	91.40	96.96	101.56	100.00
94	84.82	84.83	86.03	88.87	92.52	98.07	102.67	100.00
95	85.90	85.91	87.11	89.95	93.64	99.19	103.78	100.00
96	86.98	86.99	88.19	91.03	94.76	100.30	104.89	100.00
97	88.06	88.07	89.27	92.11	95.88	101.41	106.00	100.00
98	89.14	89.15	90.35	93.19	96.99	102.52	107.11	100.00
99	90.22	90.23	91.43	94.27	98.11	103.64	108.22	100.00
100	91.30	91.31	92.51	95.35	99.23	104.75	109.33	100.00

AUTOPISTAS URABÁ:

Artículo 14. Si hubiera surgido respecto del zanco y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrara un contrato preliminar de compra o de intercambio, según el caso. A los promesas de compra-venta y a la escritura de compraventa se incorporará un folio de matrícula irrevocablemente actualizado.

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

El pago del impuesto a la enajenación de bienes inmuebles se realizará directamente, el pago del impuesto a la transferencia en el contrato de compraventa y el impuesto de sucesión en el contrato de intercambio.

La compraventa de la finca y el intercambio de las fincas se inscribirán en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, libre de todo gravamen o carga inscrita en el folio de matrícula irrevocablemente en su cual concepto que se ha perfeccionado la suscripción del contrato, libre de todo gravamen o

