

Bogotá, 22 de octubre de 2020

Requiere respuesta: SI ☒ NO ☐

Señora:

BLANCA LILIA AMAYA DE CUELLAR

Predio denominado Lote de Terreno lote/Carrera 27 N° 34-06 (según ficha catastral)

Ubicado en la Vereda Carreperro/62 (según ficha catastral)

Municipio de Cañasgordas

Departamento de Antioquia

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

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

ASUNTO: **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la Oferta de Compra 03-03-20200917003977 de fecha diecisiete (17) de septiembre de 2020, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en la abscisa inicial **K00+545,46** abscisa final: **K00+554,13** de la margen Izquierda del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio de mayor extensión denominado "Lote de Terreno lote /Carrera 27 N° 34-06 (según ficha catastral) ubicado en la Vereda Careperro / 62 del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral **138-1-001-001-0062-00001-0000-00000 (M.E)**, Número predial Nacional **05-138-01-00-00-01-0062-0001-0-00-00-0000 (M.E)** y folio de matrícula inmobiliaria No. **011-19873** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino (Antioquia).

Respetados Señores:

En razón a que mediante oficio de citación número 03-03-20200917003978 de fecha diecisiete (17) de septiembre de 2020, emitido por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., se instó a comparecer a notificarse de la Oferta de Compra 03-03-20200917003977 de fecha diecisiete (17) de septiembre de 2020, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, cultivos y especies, ubicadas entre la **K00+545,46** abscisa final: **K00+554,13** de la margen Izquierda 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 RB568680150CO 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, 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 03-03-20200917003977 de fecha diecisiete (17) de septiembre de 2020, *"por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en la abscisa inicial K00+545,46 abscisa final: K00+554,13 de la margen Izquierda del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio de mayor extensión denominado "Lote de Terreno lote/Carrera 27 N° 34-06 (según ficha catastral) ubicado en la Vereda Careperro / 62 del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral 138-1-001-001-0062-00001-0000-00000 (M.E), Número predial Nacional 05-138-01-00-00-01-0062-0001-0-00-00-0000 (M.E) y folio de matrícula inmobiliaria No. 011-19873 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 03-03-20200917003978 de fecha diecisiete (17) 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 03-03-20200917003977 de fecha diecisiete (17) de septiembre de 2020, copia de la Ficha Técnica Predial No. **CAM2-UF1-CCG-013B**, 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
20:45:24 -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-013B

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 **BLANCA LILIA AMAYA DE CUELLAR**, de la *Oferta de Compra* oficio 03-03-20200917003977 de fecha diecisiete (17) de septiembre de 2020, “por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en la abscisa inicial **K00+545,46** abscisa final: **K00+554,13** de la margen Izquierda del proyecto vial **CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio de mayor extensión denominado “Lote de Terreno lote /Carrera 27 N° 34-06 (según ficha catastral) ubicado en la Vereda Careperro / 62 del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral 138-1-001-001-0062-00001-0000-00000 (M.E), Número predial Nacional 05-138-01-00-00-01-0062-0001-0-00-00-0000 (M.E) y folio de matrícula inmobiliaria No. 011-19873 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 03-03-20200917003977 de fecha diecisiete (17) de septiembre de 2020, contenida en cuatro (4) folios, la ficha predial de fecha siete (7) de mayo de 2020 contenida en dos (02) folios, plano predial de fecha siete (7) de mayo de 2020, contenido en dos (2) folios, usos del suelo de fecha siete (7) de mayo de 2020, contenido en dos (2) folios, Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ, de fecha catorce (14) de agosto de 2020 contenido en treinta y seis (36) folios y normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad publica en once (11) folios.

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE ATENCIÓN AL USUARIO DE LA CONCESIÓN 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 noviembre 2020 A LAS 5:00 P.M.

DESEFJADO EL 27 noviembre 2020 A LAS 5:00 P.M.

HERNANDO
VALLEJO
MONSALVE

Firmado digitalmente por
HERNANDO VALLEJO
MONSALVE
Fecha: 2020.10.22 20:45:35
+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.I.

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

Aprobó: HV- Gerente General

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



COMUNICACIONES ENVIADAS
No: 03-03-20201022004512
Fecha: 22/10/2020 08:40:01 p. m.
Usuario: evargas
Fecha impresión: 22/10/2020 8:41:11 p. m.

Bogotá, 22 de octubre de 2020

Requiere respuesta: SI ☒ NO ☐

Señora:

BLANCA LILIA AMAYA DE CUELLAR

Predio denominado Lote de Terreno lote/Carrera 27 N° 34-06 (según ficha catastral)

Ubicado en la Vereda Carreperro/62 (según ficha catastral)

Municipio de Cañasgordas

Departamento de Antioquia



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

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

ASUNTO: **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la Oferta de Compra 03-03-20200917003977 de fecha diecisiete (17) de septiembre de 2020, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en la abscisa inicial **K00+545,46** abscisa final: **K00+554,13** de la margen Izquierda del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio de mayor extensión denominado "Lote de Terreno lote /Carrera 27 N° 34-06 (según ficha catastral) ubicado en la Vereda Careperro / 62 del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral **138-1-001-001-0062-00001-0000-00000 (M.E)**, Número predial Nacional **05-138-01-00-00-01-0062-0001-0-00-00-0000 (M.E)** y folio de matrícula inmobiliaria No. **011-19873** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino (Antioquia).

Respetados Señores:

En razón a que mediante oficio de citación número 03-03-20200917003978 de fecha diecisiete (17) de septiembre de 2020, emitido por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., se instó a comparecer a notificarse de la Oferta de Compra 03-03-20200917003977 de fecha diecisiete (17) de septiembre de 2020, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, cultivos y especies, ubicadas entre la **K00+545,46** abscisa final: **K00+554,13** de la margen Izquierda 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 RB568680150CO el veinticuatro (24) de septiembre de

EDICION_11



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, 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 1° del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo así:

AVISO

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la **CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S.**, expidió la Oferta de Compra contenida en el oficio 03-03-20200917003977 de fecha diecisiete (17) de septiembre de 2020, *“por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en la abscisa inicial K00+545,46 abscisa final: K00+554,13 de la margen izquierda del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio de mayor extensión denominado “Lote de Terreno lote /Carrera 27 N° 34-06 (según ficha catastral) ubicado en la Vereda Careperro / 62 del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral 138-1-001-001-0062-00001-0000-00000 (M.E), Número predial Nacional 05-138-01-00-00-01-0062-0001-0-00-00-0000 (M.E) y folio de matrícula inmobiliaria No. 011-19873 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 03-03-20200917003978 de fecha diecisiete (17) 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 03-03-20200917003977 de fecha diecisiete (17) de septiembre de 2020, copia de la Ficha Técnica Predial No. CAM2-UF1-CCG-013B, copia del Avalúo





NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS

Radicado: 03-03-20201022004512

Fecha: 22/10/2020 08:40:01 p. m.

Usuario: evargas

Fecha impresión: 22/10/2020 8:41:11 p. m.

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
20:41:27 -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
Reviso: PO Coord. Predial UNICA / SD- Director Predial / LT-Ger Técnico
Aprobó: HV- Gerente General
Entérese: Consorcio Mar 2 – Única. Enterarse: Cmar2 - UNICA



Bogotá, 17 de septiembre de 2020

Requiere respuesta: SI ☒ NO ☐

Señora

BLANCA LILIA AMAYA DE CUELLAR

Predio denominado lote de terreno lote/ Carrera 27 No. 34-06 (según ficha catastral)

Vereda Careperro / 62 (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: **K00+545,46** - Abscisa final: **K00+554,13**; localizado en el margen izquierda; del proyecto vial **CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2**, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio denominado lote de terreno lote/ Carrera 27 No. 34-06 (según ficha catastral), Vereda Careperro / 62 (Según ficha catastral), Municipio de Cañasgordas, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral **138-1-001-001-0062-00001-0000-00000 (M.E)**, Número predial Nacional **05-138-01-00-00-01-0062-0001-0-00-00-0000 (M.E)** y Folio de Matrícula Inmobiliaria No **011-19873** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.

Respetada señora,

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. **CAM2-UF1-CCG-013B**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un



predio denominado lote de terreno lote/ Carrera 27 No. 34-06 (según ficha catastral), Vereda Careperro / 62 (Según ficha catastral), Municipio de Cañasgordas, del Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral **138-1-001-001-0062-00001-0000-00000 (M.E)**, Número predial Nacional **05-138-01-00-00-01-0062-0001-0-00-00-0000 (M.E)** y Folio de Matrícula Inmobiliaria No **011-19873** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **SESENTA METROS CUADRADOS (60,00 M2)** junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA** el 14 de agosto de 2020, por la suma de **TREINTA Y OCHO MILLONES TRECIENTOS SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$38.307.990,00)** 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 la propietaria tendrá un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola.

Por otra parte, el artículo 61 de la ley 388 de 1997, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No 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 124 m2 (M.E), para folio de matrícula inmobiliaria N° 011-19873 reporta un área 60,00 m2 y Escritura Pública N° 225 del 04 de septiembre de 2010, otorgada por la Notaría Única de Cañasgordas reporta área de 60,00 m2, por tratarse de una compra total se deberá realizar procedimiento de cabida y linderos.

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

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 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.



NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS

Radicado: 03-03-20200917003977

Fecha: 17/09/2020 06:31:24 p. m.

Usuario: evargas

Fecha impresión: 17/09/2020 6:32:29 p. m.

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-013B**, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA, 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,

**GUIMIN
RONG**

Firmado
digitalmente por
GUIMIN RONG
Fecha: 2020.09.17
18:33:40 -05'00'

GUIMIN RONG

Representante Legal (S)

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: RG- Gerente General (S)
Entérese: Consorcio Mar 2 – Única, Enterarse: Cmar2 - UNICA



000000_11





AUTOPISTAS URABÁ

SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRAL

INVENTARIO DE PREDIO A ADQUIRIR

ELABORO

LEB

REVISÓ

AVF

APROBÓ

GIG

EDICIÓN 1

2016-12-15

FECHA

07/05/2020

PROYECTO

CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2

SECTOR

UF1 - CAÑASGORDAS URAMITA

Nº PREDIO

CAM2-UF1-CCG-013B

DIRECCIÓN

LOTE DE TERRENO LOTE

PROPIETARIO

BLANCA LILIA AMAYA DE CUELLAR

ÁREA REQUERIDA

60,00

M²

ÁREA CONSTRUIDA(M1)

63,30

M²

ÁREA MEJORAS(M1)

8,77

M²

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES:

CANT

UNIDAD

C1: CONSTRUCCIÓN 1: CONSTRUCCIÓN DE UN PISO CON ESTRUCTURA Y MAMPOSTERIA EN BLOQUE ESTRIADO Y PINTADO, PUERTAS METÁLICAS, CUBIERTA EN TEJA DE ASBESTOCEMENTO SOSTENIDA EN LISTONES DE MADERA, PISO EN PLACA DE CONCRETO CON MINERAL. COCINA 1: ESTRUCTURA Y MAMPOSTERIA EN BLOQUE ESTRIADO Y PINTADO, CUBIERTA EN TEJA DE ASBESTOCEMENTO SOSTENIDA EN LISTONES DE MADERA, PISO EN PLACA DE CONCRETO CON MINERAL, MESÓN EN CONCRETO Y PINTADO DE 2M X 0,8 M Y 1,20 DE ALTO, LAVADERO EN CEMENTO Y MINERAL DE 1 M X 1M. COCINA 2: ESTRUCTURA Y MAMPOSTERIA EN BLOQUE ESTRIADO, CUBIERTA EN TEJA DE ASBESTOCEMENTO SOSTENIDA EN LISTONES DE MADERA, PISO EN PLACA DE CONCRETO, MESÓN EN CONCRETO DE 1,8 M X 0,8 M Y 1,20 DE ALTO, LAVADERO EN CEMENTO Y ENCHAPADO EN BALDOSA CERAMICA DE 1 M X 1M. BAÑO 1: ESTRUCTURA Y MAMPOSTERIA EN BLOQUE ESTRIADO Y PINTADO, CUBIERTA EN TEJA DE ASBESTOCEMENTO SOSTENIDA EN LISTONES DE MADERA, PISO EN PLACA DE CONCRETO Y MINERAL, MOBILIARIO DE SANITARIO Y LAVAMANOS. BAÑO 2: ESTRUCTURA Y MAMPOSTERIA EN BLOQUE ESTRIADO, CUBIERTA EN TEJA DE ASBESTOCEMENTO SOSTENIDA EN LISTONES DE MADERA, PISO EN PLACA DE CONCRETO, MOBILIARIO DE SANITARIO. DISTRIBUCIÓN: TRES HABITACIONES, DOS COCINAS, DOS BAÑOS.

83,30

M2

DESCRIPCIÓN OTRAS MEJORAS:

CANT

UNIDAD

CA1: CORREDOR CUBIERTO 1: ESTRUCTURA EN CONCRETO, MAMPOSTERIA EN BLOQUE ESTRIADO Y PAÑETADO SEMI-MURO DE 1,30 M, CUBIERTA EN TEJA DE ASBESTOCEMENTO SOSTENIDA EN LISTONES DE MADERA, PISO EN PLACA DE CONCRETO CON MINERAL, PUERTA EN ANGULOS DE VARILLA.

6,43

M2

CA2: ZONA DURA 1: EN PLACA DE CONCRETO CON DIMENSIONES DE 3,34 M DE LARGO X 0,70 M DE ANCHO X 0,10 M DE GROSOR.

2,34

M2

CULTIVOS Y ESPECIES

CANT

UNIDAD

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

Ramón Guiza
PROPIETARIO, POSEEDOR,
ARRENDATARIO O ADMINISTRADOR

Celia Torres Toro
REPRESENTANTE CONCESIONARIO



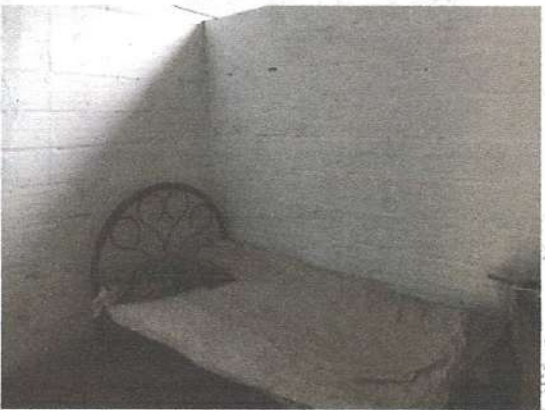
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN			Código: GCSP-F-133
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		Versión: 001
	FORMATO	REGISTRO FOTOGRÁFICO PGG5		Fecha: 05/09/2014

**AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 018 DEL 2015
CAM2-UF1-CCG-013B**

Fecha: 07/05/2020

Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)

	
LINDERO INICIAL	LINDERO FINAL

	
C1: CONSTRUCCIÓN 1 – BAÑO 1	C1: CONSTRUCCIÓN 1 – HABITACIÓN



	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-013B

Fecha: 07/05/2020
Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)

	
C1: CONSTRUCCIÓN 1 – COCINA 1	C1: CONSTRUCCIÓN 1 - LAVADERO
	
C1: CONSTRUCCIÓN 1 – BAÑO 2	C1: CONSTRUCCIÓN 1 – COCINA 2

78 OCT 2020

	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-013B

Fecha: 07/05/2020

Lugar: **Municipio Cañasgordas (Antioquia)**

	
C1: CONSTRUCCIÓN 1	C1: CONSTRUCCIÓN 1
	
C1: CUBIERTA	C1: PISO



	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-013B

Fecha: 07/05/2020

Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)

	
C1: CONSTRUCCIÓN 1	CA1: CORREDOR CUBIERTO
	
CA2: ZONA DURA	

[illegible]



AUTOPISTAS URABÁ:

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

CÓDIGO

GCSP-F-185

PROCESO

001

FECHA

18/2/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN

AUTOPISTA AL MAR 2

UNIDAD FUNCIONAL

UF1

CONTRATO No.:

018 DEL 2015

PREDIO No.

CAM2-UF1-CCG-013B

ABSC. INICIAL

K 00+545,46 I

ABSC. FINAL

K 00+554,13 I

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

BLANCA LILIA AMAYA DE CUELLAR

VEREDA/BARRIO:

LA RAMADA

MUNICIPIO:

CAÑASGORDAS

DPTO:

ANTIOQUIA

Predio requerido para:

CAJAZA

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN

CANT DENS UN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

ÍTEM

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CANTIDAD

UNID

ÍTEM

CA1: CORREDOR CUBIERTO 1: ESTRUCTURA EN CONCRETO, MAMPUESTERÍA EN BLOQUE ESTRUCTURADO Y PARETADO SEMI-MURO DE 1,20 M, CUBIERTA EN TEJA DE ASBESTOCEMENTO SOSTENIDA EN LUSTONES DE MADERA, PISO EN PLACA DE CONCRETO CON MINERAL, PUERTA EN ANGULOS DE VARILLA.

CANTIDAD

UNID

ÍTEM

CA2: ZONA DURA 1: EN PLACA DE CONCRETO CON DIMENSIONES DE 3,34 M DE LARGO X 0,70 M DE ANCHO X 0,10 M DE GROSOR.

CANTIDAD

UNID

SI/NO

NO

NO

NO

NO

SI

FECHA DE ELABORACIÓN:

YURY CAROLINA TORRES TORO

Elaboró:

M.P. 25222-276478 END

Revisó y Aprobó:

ÁREA TOTAL TERRENO

60,00 m²

ÁREA REQUERIDA

38,77 m²

ÁREA REMANENTE

21,23 m²

ÁREA SOBRANTE

0,00 m²

ÁREA TOTAL REQUERIDA

60,00 m²

OBSERVACIONES:

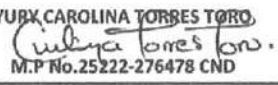
PREDIO CON NÚMERO NACIONAL PREDIAL: 051380100000100000000000 ME EL ÁREA REQUERIDA SE ENCUENTRA SOBRE LA RUTA NACIONAL 062, TRAMO 03 (DASERBA SANTAFÉ DE ANTIOQUIA) ENTRE LOS PR 60 Y PR 59. EL 100% DEL ÁREA TOTAL REQUERIDA SE ENCUENTRA EN RINCONA DE RÍO. TODAS LAS CONSTRUCCIONES, ANEXIDADES Y ESPECIES PERTENECEN AL SEÑOR RAMÓN DE JESÚS GUIBISO ALVAREZ IDENTIFICADO CON CENITUA DE CIUDADANÍA No. 3.430.556.



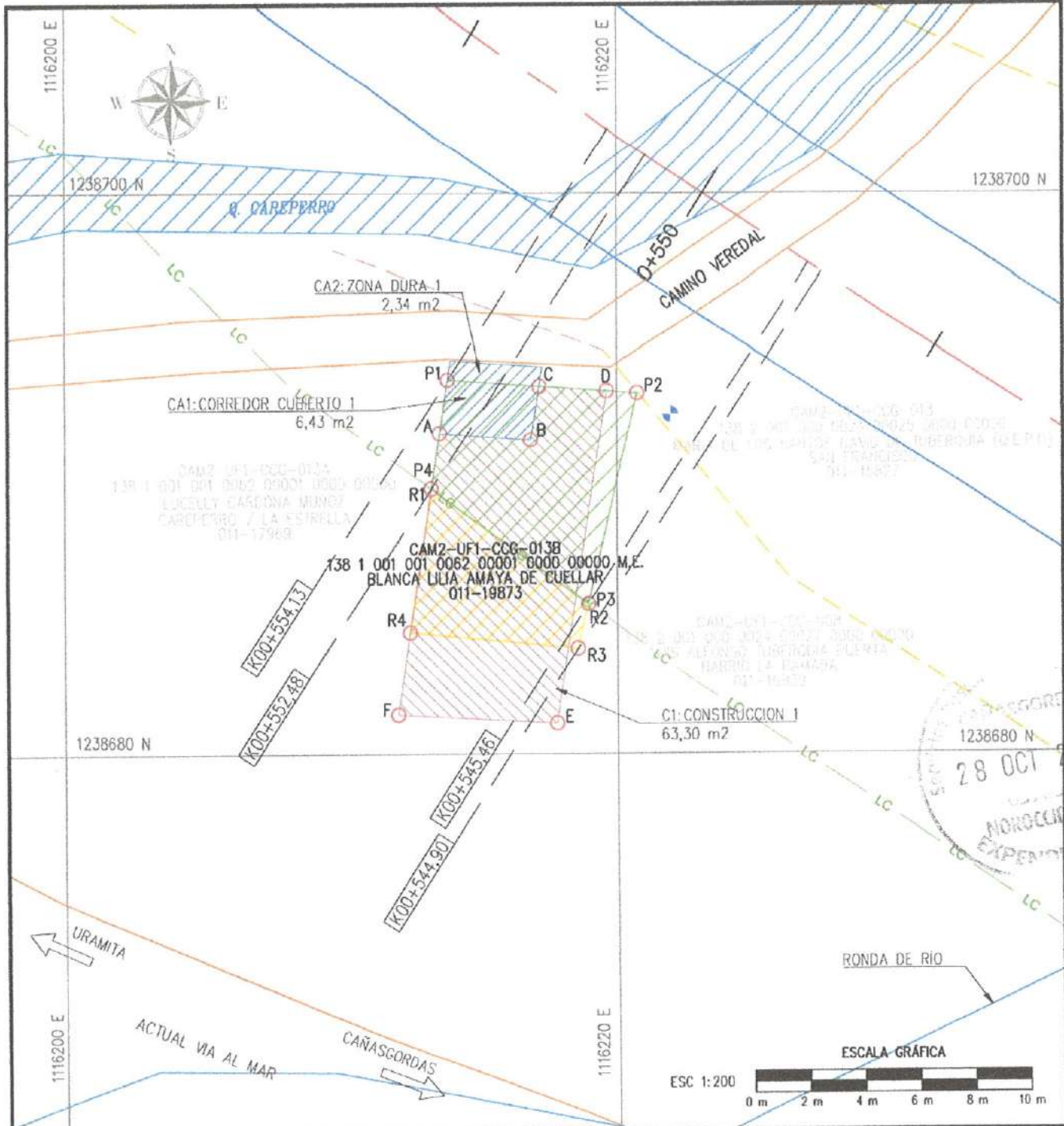
	PROYECTO	FICHA PREDIAL
	AUTOPISTA AL MAR 2	CAM2-UF1-CCG-013B
	ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS	

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (ml)
38,77 m ²	NORTE:	CAMINO VEREDAL (P1-P2)	6,89 m
ABSCISA INICIAL K00+545,46	ORIENTE:	MARIA DE LOS SANTOS DAVID DE TUBERQUIA (Q.E.P.D) / LUIS ALFONSO TUBERQUIA PUERTA (P2 - P3)	7,78 m
ABSCISA FINAL K00+554,13	SUR:	BLANCA LILIA AMAYA DE CUELLAR (MISMO PREDIO) (P3-P4)	7,03 m
	OCCIDENTE:	LUCELLY CARDONA MUÑOZ (P4 - P1)	3,96 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REMANENTE			
ÁREA REMANENTE	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (ml)
21,23 m ²	NORTE:	BLANCA LILIA AMAYA DE CUELLAR (MISMO PREDIO) (R1-R2)	7,03 m
ABSCISA INICIAL K00+544,90	ORIENTE:	LUIS ALFONSO TUBERQUIA PUERTA (R2-R3)	1,65 m
ABSCISA FINAL K00+552,48	SUR:	RETIRO DE LA VÍA AL MAR (R3-R4)	6,12 m
	OCCIDENTE:	LUCELLY CARDONA MUÑOZ (R4-R1)	5,20 m

REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	OBSERVACIONES
	YURY CAROLINA TORRES TORO  M.P. No. 25222-276478 CND	
FECHA:	FECHA DE ELABORACIÓN: 7/05/2020	





GESTIÓN SOCIO-PREDIAL AUTOPISTA AL MAR 2		ESTUDIOS DE TRAZADO Y DISEÑO GEOMÉTRICO V1		REVISÓ: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET	FIRMA: M.P.:	FECHA:
 ANI Agencia Nacional de Infraestructura		 AUTOISTAS URABÁ				
ELABORÓ: Tatiana Reyes M.P. 25222-437286 CHD		FIRMA: <i>Tatiana Reyes</i>		PROPIETARIO: BLANCA LILIA AMAYA DE CUELLAR		
REVISÓ: Carolina Torres M.P. 25222-276478 CHD		FIRMA: <i>Carolina Torres</i>				
CUADRO DE ÁREAS (m²)						
A. TOTAL:	A. REQUERIDA:	A. REMANENTE:	A. CONST.	A. SOBRANTE:	FECHA ELAB.: 07/05/2020	
60,00	38,77	21,23	63,30	0,00	ESCALA: 1:200	
					TRAMO: CAÑASGORDAS - URAMITA MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: CAÑASGORDAS-ANTIOQUIA	
					No. CATASTRAL: 1381001001006200001000000000 FICHA GRAFICA No. CAM2-UF1-CCG-0138 NOMBRE ARCHIVO: CAM2-UF1-CCG-0138	



CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA (M)
P1	1238693.42	1116213.86	6.89
P2	1238692.95	1116220.74	7.78
P3	1238685.39	1116218.95	7.03
P4	1238689.51	1116213.27	3.96
P1	1238693.42	1116213.86	
AREA TOTAL: 38,77 M2			

CUADRO DE COORDENADAS AREA REMANENTE			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA(M)
R1	1238689.51	1116213.27	7.03
R2	1238685.39	1116218.95	1.65
R3	1238683.78	1116218.58	6.12
R4	1238684.37	1116212.49	5.2
R1	1238689.51	1116213.27	
AREA TOTAL: 21,23 M2			

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCION 1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA (M)
A	1238691.51	1116213.57	3.31
B	1238691.27	1116216.88	1.95
C	1238693.20	1116217.20	2.44
D	1238693.03	1116219.63	12.09
E	1238681.08	1116217.80	5.77
F	1238681.40	1116212.03	10.23
A	1238691.51	1116213.57	
AREA TOTAL: 63,30 M2			



GESTIÓN SOCIO-PREDIAL AUTORISTA AL MAR 2		ESTUDIOS DE TRAZADO Y DISEÑO GEOMÉTRICO		REVISÓ: CONSORCIO INTERVENTOR PED-ET	FIRMA:	FECHA:	CONVENCIONES	
				APROBO: CONSORCIO INTERVENTOR PED-ET	M.P.:			
								CONVENCIONES BORDE VIA PROYECTADA ——— AREA REQUERIDA EJE VIA PROYECTADA ——— AREA CONST. REQ LINEA DE COMPRA ——— AREA CONST. ANEXAS CERCAS ——— AREA REMANENTE BORDE VIA EXISTENTE ——— RONDA DE RIO LINDERO ——— POSTE CHAFLANES CORTE ——— ARBOL CHAFLANES RELLENO ——— BOSQUE FUENTES HIDRICAS ——— CULTIVO
ELABORO: Tatiana Reyes M.P. 25222-437266 CND		FIRMA:		PROPIETARIO: BLANCA LILIA AMAYA DE CUELLAR				
REVISÓ: Carolina Torres M.P. 25222-276478 CND		FIRMA:						
CUADRO DE ÁREAS (m²)							FECHA ELAB.: 07/05/2020	TRAMO: CAÑASGORDAS - URAMITA
A. TOTAL: 60,00	A. REQUERIDA: 38,77	A. REMANENTE: 21,23	A. CONST: 63,30	A. SOBANTE: 0,00	ESCALA: N/A	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: CAÑASGORDAS-ANTIOQUIA	No. CATASTRAL: 1381001001006200001000000000	
						FICHA GRAFICA No. CAM2-UF1-000-0138	NOMBRE ARCHIVO: CAM2-UF1-CCG-0138	

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-013B 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 N° 1381001001006200001000000000 M.E., es un predio URBANO ubicado en el barrio LA RAMADA, de acuerdo al mapa N° 13 de la Cartografía del EOT con el Título Mapa de usos del suelo SECTOR URBANO DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS, tiene la siguiente clasificación de usos:

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





Alcaldía Municipal
CAÑASGORDAS



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

Definición:

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

OBSERVACIONES:

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

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

Dado en Cañasgordas, a los 07 días del mes de mayo del 2020.

JUAN DAVID PATIÑO OSPINA

Secretario de Planeación y Obras Públicas

Tel: 8564135

Dirección: Calle 25 N° 29 A – 03

Palacio Municipal Piso 2



Calle 25 N° 29 A 03 PBX: 856 41 35 - 856 41 10

Código Postal: 057060 Fax: 586 40 81

E-mail: alcaldia@canasgordas-antioquia.gov.co



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAM2-UF1-CCG-013B

CLASE DE INMUEBLE:	URBANO- FRANJA DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES
DIRECCIÓN:	LOTE DE TERRENO LOTE
BARRIO:	LA RAMADA
MUNICIPIO:	CAÑASGORDAS
DEPARTAMENTO:	ANTIOQUIA
AVALÚO N°:	066-2019
SOLICITANTE:	CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S



SOLICITANTE:

EL SIGUIENTE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO SE REALIZA EN DESARROLLO DEL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS CELEBRADO ENTRE CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S. Y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-013B

BOGOTÁ D.C., AGOSTO 14 DE 2020

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. Barrio o Urbanización.
- 1.8. Dirección del inmueble.
- 1.9. Abscisado de área Requerida.
- 1.10. Uso Actual Del Inmueble.
- 1.11. Uso Por Norma.
- 1.12. Información Catastral.
- 1.13. Fecha visita al predio.
- 1.14. Fecha del informe de avalúo.

2. DOCUMENTOS

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1. Propietario
- 3.2. Título de adquisición
- 3.3. Matrícula inmobiliaria
- 3.4. Observaciones jurídicas

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. Delimitación del sector
- 4.2. Actividad predominante
- 4.3. Estratificación socioeconómica
- 4.4. Vías importantes del sector
- 4.5. Infraestructura urbana
- 4.6. Topografía
- 4.7. Servicios públicos
- 4.8. Servicios comunales
- 4.9. Transporte

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

- 6.1 Ubicación
- 6.2 Área del terreno

Pág. 2 de 36





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-013B

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

7. MÉTODOS VALUATORIOS

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

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

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

- 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

Pág. 3 de 36

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN

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

12. CÁLCULO VALOR ANEXOS

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

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

- 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

14. CONSIDERACIONES GENERALES

15. RESULTADO DE AVALÚO

16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-013B

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios celebrado entre Concesión Autopistas Urabá S.A.S. y Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.; De conformidad con el recibido de oficio de solicitud de avalúos comerciales del día 03 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 del 1998, Resolución 620 de 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 del IGAC, Resolución 1044 de 2014 del IGAC y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. DEPARTAMENTO:** Antioquia.
- 1.6. MUNICIPIO:** Cañasgordas.
- 1.7. BARRIO:** La Ramada.
- 1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Lote De Terreno Lote.
- 1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K00+545,46 l y abscisa final K00+554,13 l.
- 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso RESIDENCIAL.

Pág. 4 de 36

- 1.11. USO POR NORMA:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial de 2013 para el municipio de Cañasgordas y el ACUERDO No. 036 DE 2013 "POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E.O.T) DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS - ANTIOQUIA" expedido por el Concejo Municipal de Cañasgordas y el certificado de uso del





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-013B

suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Cañasgordas – Antioquia, el predio se encuentra en una zona URBANA y como uso principal RESIDENCIAL.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cédula. Catastral Actual	138-1-001-001-0062-00001-0000-00000
Área Terreno	124 M2
Área Construcción	58,96 m2
Avalúo Catastral	\$ 4.670.889

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 AVALUÓ: 14 de agosto de 2020.

2. DOCUMENTOS

- Ficha Predial del predio CAM2-UF1-CCG-013B, del 07 de mayo de 2020.
- Plano Predial del predio CAM2-UF1-CCG-013B, del 07 de mayo de 2020.
- Certificado Uso del Suelo, del 07 de mayo de 2020.
- Estudio de Títulos del predio CAM2-UF1-CCG-013B, del 24 de agosto de 2017.
- Alcance actualización estudio de títulos del predio CAM2-UF1-CCG-013B, del 15 de mayo de 2020.
- Certificado de tradición y libertad con Folio de Matrícula Inmobiliaria No 011-19873 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino, del 15 de mayo de 2020.
- Certificado catastral de ficha No. 5701378 correspondiente al predio CAM2-UF1-CCG-013B.

Nota: La Consulta catastral ficha predial No. 5701378 Correspondiente al predio CAM2-UF1-CCG-013B no cuenta con fecha de expedición.

Pág. 5 de 36

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS: Blanca Lilia Amaya de Cuellar C.C. 25.242.609

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Adquirió la propiedad del predio denominado Lote de Terreno - Lote, mediante Compraventa realizada a la señora Lucelly





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-013B

Cardona Muñoz, mediante escritura Pública no. 225 de fecha 4-09-2012 otorgada en la Notaría Única de Cañasgordas.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 011-19873 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: Se destaca que según el folio de matrícula inmobiliaria No. 011-19873 sobre el predio no recaen observaciones jurídicas.

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

NOTA 2: La información jurídica del predio objeto del presente avalúo tiene como fuente el Certificado de Tradición y Libertad, el Estudio de Títulos suministrado por la Concesión Autopistas Urabá SAS.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El barrio La Ramada se localiza en el perímetro urbano del municipio de Cañasgordas y delimita de la siguiente manera: al norte con la vereda La Estrella, al oriente con la Ruta Nacional No. 62, al sur con la Ruta Nacional No. 62 y al occidente con la vereda La Estrella.¹

Pág. 6 de 36



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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-013B

- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente en el sector se desarrollan actividades de comercio localizado en predios con vivienda residencial hasta de dos pisos.
- 4.3. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:** De conformidad con la Ley 142 de 1994, el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial. Por consiguiente, el predio objeto de estudio tiene asignado estrato 1 conforme el certificado de estratificación expedido el 30 de Mayo de 2019 por la Secretaria de Planeación del Municipio de Cañasgordas.
- 4.4. VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:** En el sector la vía de acceso, la Ruta nacional No. 62, es la que genera una zona de influencia con dinámica social y comercial, el predio objeto de avalúo esta sobre esta.
- 4.5. INFRAESTRUCTURA URBANA:** El sector al que pertenece el inmueble objeto de avalúo cuenta con la disposición de energía eléctrica mediante redes de cableado en altura y la vía de acceso la Ruta nacional No. 62, la cual cuenta con una calzada doble sentido pavimentada y en buen estado de conservación.
- 4.6. TOPOGRAFÍA:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía ondulada con una pendiente aproximada del 8 - 25%.
- 4.7. SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto y energía eléctrica.
- 4.8. SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación son prestados por instituciones privadas localizadas en el perímetro urbano del municipio el Colegio IAUR y el Instituto Corferrini; en el sector rural este servicio es prestado mediante Centros Educativos Rurales de carácter oficial que se localizan en cada vereda y tienen asignado su nombre. Los servicios básicos de salud son prestados en el perímetro urbano por el Hospital San Carlos, las asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Cañasgordas, entre ellas la del Banco Agrario y algunos corresponsales bancarios de Bancolombia.
- 4.9. TRANSPORTE:** El sector se ubica al noroccidente del perímetro urbano, al que se puede acceder a través de la Ruta Nacional No. 62. Este cuenta con

Pág. 7 de 36





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-013B

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

- 5.1. NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial de 2013 para el municipio de Cañasgordas y el ACUERDO No. 036 DE 2013 "POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E.O.T) DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS - ANTIOQUIA" expedido por el Concejo Municipal de Cañasgordas y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Cañasgordas – Antioquia, el predio se encuentra en una zona URBANA y como uso principal tiene RESIDENCIAL. Se aclara que la totalidad de la franja requerida se encuentra en ronda de río (de conformidad con la ficha predial suministrada para el predio CAM2-UF1-CCG-013B).

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

Pág. 8 de 36

Fuente: Certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Cañasgordas el 07 de mayo de 2020.



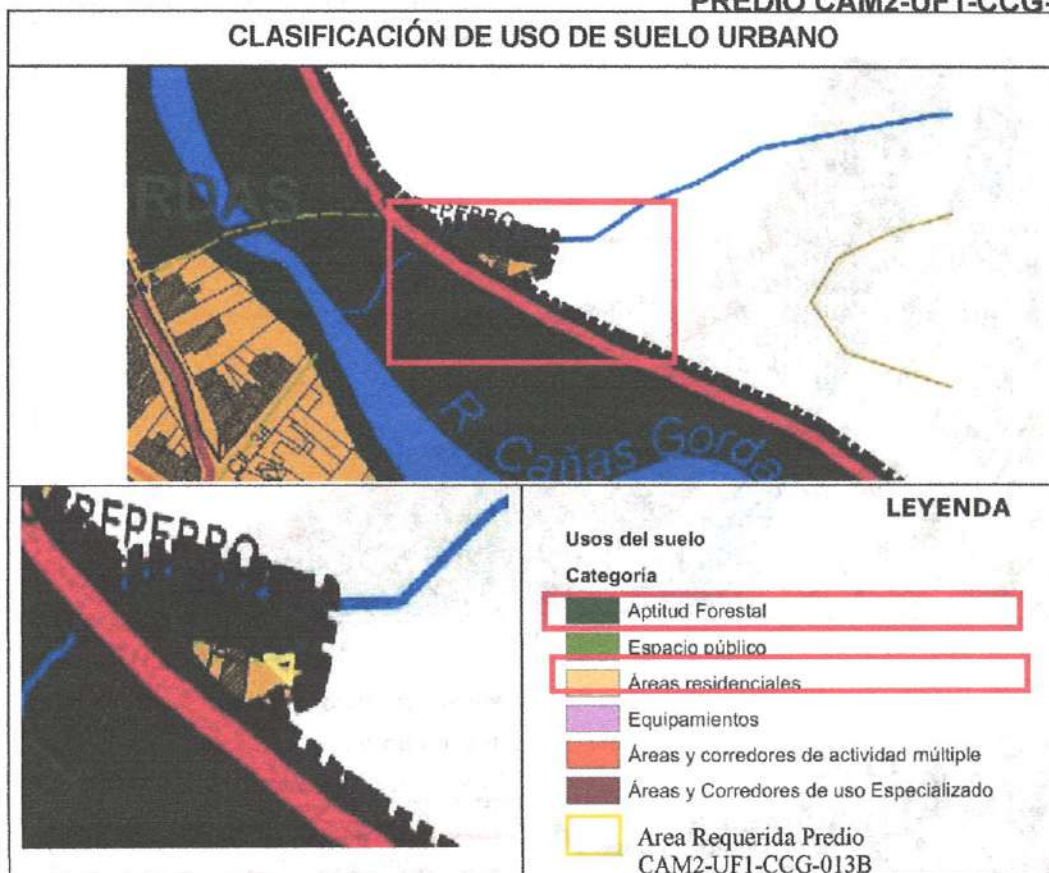


Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-013B



Pág. 9 de 36

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



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

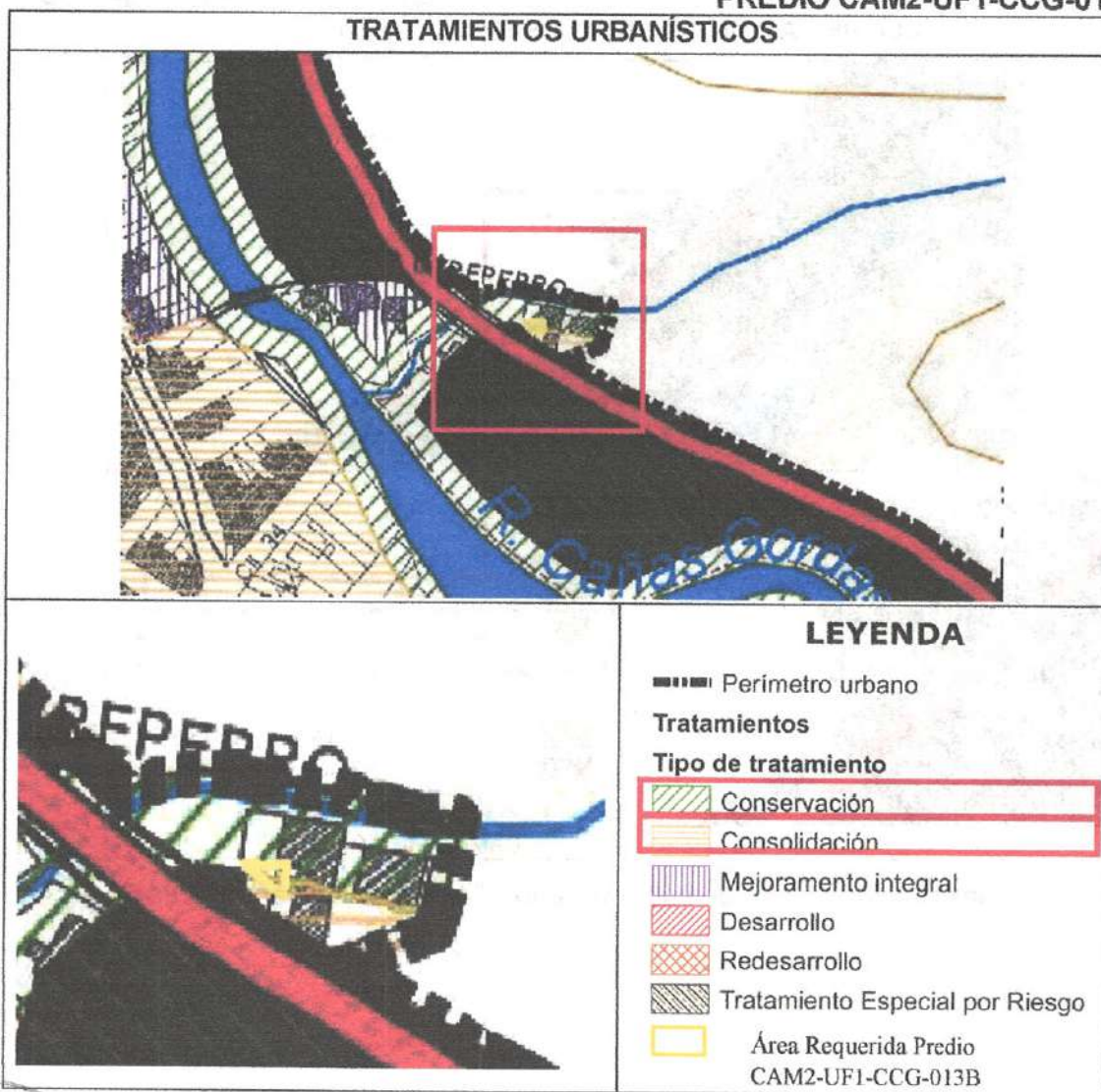


Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-013B



Pág. 10 de 36

Fuente: Tratamientos urbanísticos y proyectos – Municipio de Cañasgordas.

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-013B

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

"ARTÍCULO 114: TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS. Son los instrumentos normativos que orientan de manera diferenciada las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones según las características físicas y las dinámicas del ámbito de aplicación acorde al modelo de ordenamiento adoptado, para el Municipio de Cañasgordas se identifican los siguientes tratamientos Urbanísticos: (...) 4. Conservación: Se propone como zonas de interés patrimonial las manzanas entre Calle 3 y 27 y las carreras 30 y 31, incluyendo la Iglesia principal y el pasaje peatonal de la calle 29. 5. Consolidación: El resto del área urbana del municipio."

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 tratamientos urbanísticos de mejoramiento Integral; expuesta tal situación, no es posible precisar en el presente informe dichos apartes normativos.

Pág. 11 de 36

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio con forma irregular ubicado en el barrio La Ramada, el cual se encuentra en el perímetro urbano del municipio de Cañasgordas – Antioquia.





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-013B

UBICACIÓN DEL PREDIO



Área Requerida Predio CAM2-UF1-CCG-013B

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

Pág. 12 de 36

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

ÁREA TOTAL TERRENO	60,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	38,77 m ²
ÁREA REMANENTE:	21,23 m ²
ÁREA SOBRANTE:	0,00 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	60,00 m ²

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-013B.

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

ÁREA REQUERIDA: 38,77 m²
ABSCISA INICIAL: K00+545,46
ABSCISA FINAL: K0+554,13

LINDEROS
NORTE
ORIENTE

LONGITUD	COLINDANTES
6,89 m	CAMINO VEREDAL (P1-P2)
7,78 m	MARÍA DE LOS SANTOS DAVID DE TUBERQUIA (Q.E.P.D) / LUIS ALFONSO TUBERQUIA PUERTA (P2 - P3)



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-013B

SUR OCCIDENTE	7,03 m	BLANCA LILIA AMAYA DE CUELLAR (MISMO PREDIO) (P3-P4)
	3,96 m	LUCELLY CARDONA MUÑOZ (P4 - P1)

ÁREA REMANENTE: 21,23 m²
ABSCISA INICIAL: K00+544,90
ABSCISA FINAL: K00+552,48

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	7,03 m	BLANCA LILIA AMAYA DE CUELLAR (MISMO PREDIO) (R1-R2)
ORIENTE	1,65 m	LUIS ALFONSO TUBERQUIA PUERTA (R2-R3)
SUR	6,12 m	RETIRO DE LA VÍA AL MAR (R3-R4)
OCCIDENTE	5,20 m	LUCELLY CARDONA MUÑOZ (R4-R1)

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-013B

- 6.4. **FORMA DE LOTE:** La franja objeto de avalúo presenta forma irregular.
- 6.5. **FRENTE:** La franja requerida no cuenta con un frente sobre la vía.
- 6.6. **FONDO:** Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene la franja requerida no es posible determinar un fondo.
- 6.7. **RELACIÓN FRENTE FONDO:** Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene la franja requerida no es posible determinar una la relación frente fondo
- 6.8. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede a través de vía secundaria que comunica con la vía Nacional - Ruta 62 en el perímetro urbano del municipio de Cañasgordas. Esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con una calzada de dos sentidos.
- 6.9. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio cuenta con disponibilidad de servicio público de acueducto y electricidad.
- 6.10. **ESTRATIFICACIÓN:** De conformidad con la Ley 142 de 1994, el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial. Por consiguiente, el predio objeto de estudio tiene asignado estrato 1 conforme el certificado de estratificación expedido el 30 de Mayo de 2019 por la Secretaria de Planeación del Municipio de Cañasgordas.





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-013B

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

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 60,0 m². Correspondiente a suelos urbanos, con pendiente entre 8 y 25%, uso actual Residencial, disponibilidad de aguas suficientes. Esta área pertenece a ronda de río.

6.12. ÁREAS CONSTRUIDAS: La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principal.

CONSTRU.	CARACTERÍSTICAS	MEDIDA	EDAD APROX AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA UTIL (AÑOS)
C1	Construcción 1; Construcción de un piso con estructura y mampostería en bloque estriado y pintado, puertas metálicas. Cubierta en teja de asbesto cemento sobre listones de madera, piso en placa de concreto con mineral. Cocina 1, estructura y mampostería en bloque estriado y pintado, cubierta en teja de asbesto cemento sostenida en listones de madera, piso en placa de concreto con mineral, mesón en concreto y pintado de 2 m x 0,8 m y 1,20 de alto, lavadero en cemento y mineral de 1 m x 1 m. Cocina 2; estructura y mampostería en bloque estriado, cubierta en teja de asbesto cemento sostenida en listones de madera, piso en placa de concreto, mesón en concreto de 1,8 m x 0,8 m y 1,20 de alto, lavadero en cemento y enchapado en baldosa cerámica de 1 m x 1 m. Baño 1: estructura y mampostería en bloque	63,30 m ²	15	BUENO A REGULAR	70

Pág. 14 de 36





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-013B

	estriado y pintado, cubierta en teja de asbesto cemento sostenida en listones de madera, piso en placa de concreto y mineral, mobiliario de sanitario y lavamanos Baño 2: estructura y mampostería en bloque estriado, cubierta en teja de asbesto sostenida en listones de madera, piso en placa de concreto, mobiliario de sanitario Distribución; Tres habitaciones. Dos cocinas, dos baños.				
--	---	--	--	--	--

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

ÍTEM	CARAC.
	C1
CIMENTACIÓN	Ciclópea
ESTRUCTURA	Muros en bloque
ENTREPISO	No presenta
FACHADA	Bloque estriado pintado parcialmente
CUBIERTA	Teja de asbesto cemento sobre cercha en madera
CIELO RASO	No presenta
PISOS	Placa de concreto afinado en cemento
COCINA	Sencilla con mesón
BAÑOS	Bloque estriado y piso en placa de concreto
ACABADOS BAÑO	Mampostería en bloque estriado
ACABADOS MUROS	Mampostería de bloque estriado pafetado, pintado
OTROS	No presenta
VETUSTEZ	15 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno a Regular

Pág. 15 de 36



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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-013B
CONSTRUCCIONES ANEXAS MEJORATARIO RAMON DE JESÚS GUISAO
ALVAREZ

CONSTRU.	CARACTERÍSTICAS	MEDIDA	EDAD APROX AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
CA1	Corredor cubierto; Estructura en concreto, mampostería en bloque estriado y pañetado semi-muro de 1,30 m, cubierta en teja de asbesto cemento sostenida en listones de madera, piso en placa de concreto con mineral, puerta en ángulos de varilla.	6,43 m ²	15	BUENO	70
CA2	Zona dura 1: en placa de concreto con dimensiones de 3,34 m de largo x 0,70 m de ancho x 0,10 m de grosor.	2,34 m ²	15	BUENO A REGULAR	70

6.15. CULTIVOS ESPECIES: La franja objeto de adquisición predial al momento de visita no presenta cultivos y/o especies.

Pág. 16 de 36

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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

7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-013B

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1

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

ESTUDIO DE MERCADO CAÑASGORDAS URBANO - APTITUD FORESTAL									
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	DESCRIPCIÓN
1	3147018985	Guillermo	Cañasgordas	Buenos Aires	Finca	\$ 150.000.000	9140,00	90,00	Finca en la entrada de Cañasgordas, con una casa de 90 m2 con 3 habitaciones, sala - comedor, cocina y 2 baños. Cuenta con una piscina de agua de natural y tiene 9,140 m2 de área total.
2	3113154372	Jorge Osorio	Cañasgordas	Lloroncita	Finca	\$ 195.000.000	25000,00	0,00	Finca de 2,5 Ha, con servicio de energía. Ubicada en la vereda Lloroncita.
3	3136970863	Javier Guerra	Cañasgordas	Chontaduro	Finca	\$ 180.000.000	20000,00	36,00	Finca plana con casa de 9x4 ubicada frente a la escuela que queda hacia el río en la vereda chontaduro.

Pág. 17 de 36

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO

Unidad fisiográfica 1

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor de M2 de Protección o Aptitud Forestal en la zona urbana, por prácticas valuatorias, se realizó la investigación de mercado de los valores de los mejores rurales de la región, se encontró tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-013B

ESTUDIO DE MERCADO CAÑASGORDAS URBANO - APTITUD FORESTAL												
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (M2)	VALOR (m2)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3147018985	Guillermo	Cañasgordas	Buenos Aires	Finca	\$ 150.000.000,00	\$ 142.500.000	9.140,00	\$ 7.713	90,00	\$ 800.000	\$ 72.000.000
2	3113154372	Jorge Osorio	Cañasgordas	Lloroncita	Finca	\$ 195.000.000,00	\$ 193.050.000	25.000,00	\$ 7.722	0,00	\$ -	\$ -
3	3130970863	Javier Guerra	Cañasgordas	Chontaduro	Finca	\$ 180.000.000,00	\$ 178.200.000	20.000,00	\$ 7.470	36,00	\$ 800.000	\$ 28.800.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 7.635,12						
DESVIACION ESTÁNDAR						143,06	LÍMITE SUPERIOR	\$ 7.778,18				
COEFICIENTE DE VARIACION						1,87	LÍMITE INFERIOR	\$ 7.492,06				
VALOR ADOPTADO / m2						\$ 7.778						

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Pág. 18 de 36

Unidad fisiográfica 1

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

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-013B

estudio de mercado adelantado en la zona, el cual corresponde al valor de \$7.778.

Definido el valor anterior, se adicionó por unidad de terreno un urbanismo por valor de \$33.000, de acuerdo con las condiciones urbanísticas con las que cuenta el sector, tales como redes, vías y otros, constatados en la visita de inspección realizada.

UNIDAD FISIOLGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.2.	Metro Cuadrado	m2	\$ 40.778

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiológica 1

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

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

Pág. 19 de 36

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

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

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcción principal. 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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO CAM2-UF1-CCG-013B

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 la siguiente construcción principal:

Construcción 1: Construcción de un piso con estructura y mampostería en bloque estriado y pintado, puertas metálicas. Cubierta en teja de asbesto cemento sobre listones de madera, piso en placa de concreto con mineral. Cocina 1, estructura y mampostería en bloque estriado y pintado, cubierta en teja de asbesto cemento sostenida en listones de madera, piso en placa de concreto con mineral, mesón en concreto y pintado de 2 m x 0,8 m y 1,20 de alto, lavadero en cemento y mineral de 1 m x 1 m. Cocina 2; estructura y mampostería en bloque estriado, cubierta en teja de asbesto cemento sostenida en listones de madera, piso en placa de concreto, mesón en concreto de 1,8 m x 0,8 m y 1,20 de alto, lavadero en cemento y enchapado en baldosa cerámica de 1 m x 1 m. Baño 1: estructura y mampostería en bloque estriado y pintado, cubierta en teja de asbesto cemento sostenida en listones de madera, piso en placa de concreto y mineral, mobiliario de sanitario y lavamanos Baño 2: estructura y mampostería en bloque estriado, cubierta en teja de asbesto sostenida en listones de madera, piso en placa de concreto, mobiliario de sanitario Distribución; Tres habitaciones, dos cocinas, dos baños

ITEM	PAGINA CONSTRUDATA 195	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Descapote a maquina	147	m3	\$ 9,825.00	18.99	\$ 186,576.75
Excavación manual general	147	m3	\$ 14,377.00	6.33	\$ 91,006.41
Replanteo	147	m2	\$ 2,659.00	63.30	\$ 168,314.70
Cimentación Ciclopea (mezcla de obra)	163	m3	\$ 514,660.00	6.33	\$ 3,257,797.80
Placa en Concreto 3000 PSI 10CM malla electrosoldada	170	m2	\$ 106,964.00	63.30	\$ 6,770,821.20
Alistado de piso 4 cm	182	m2	\$ 33,428.00	63.30	\$ 2,115,992.40
Muro Divisorio Bloque Estriado No. 4	176	m2	\$ 42,760.00	146.25	\$ 6,253,650.00
Puerta interés social 0.51-0.75	160	m2	\$ 168,925.00	7.00	\$ 1,182,475.00
Vinilo sobre pañete dos manos	179	m2	\$ 6,550.00	296.35	\$ 1,941,092.50
piso ceramica 20x20cm	180	m2	\$ 41,614.00	6.00	\$ 249,684.00
Puerta lamina cold rolled cal. 16	161	un	\$ 204,632.00	1.00	\$ 204,632.00
Estructura de madera para teja fibrocemento	166	m	\$ 32,863.00	63.30	\$ 2,080,227.90
Pañete liso muros 1:4	165	m2	\$ 29,164.00	98.78	\$ 2,880,819.92
Teja fibrocemento No. 4	166	m2	\$ 48,172.00	63.30	\$ 3,049,287.60
Mesón en concreto	178	m2	\$ 128,856.00	4.00	\$ 515,424.00
Inodoro tipo I	212	un	\$ 326,600.00	2.00	\$ 653,200.00
Lavamanos con grifería tipo I	212	un	\$ 231,365.00	2.00	\$ 462,730.00
Ducha con grifería Tipo I	212	un	\$ 96,886.00	2.00	\$ 193,772.00
Kit lavaplatos acero 56 cm x 40 cm	81	un	\$ 119,923.00	2.00	\$ 239,846.00
Lavadero en granito pulido	212	un	\$ 378,703.00	2.00	\$ 757,406.00
Salida Luminaria en techo EMT	197	un	\$ 178,775.00	7.00	\$ 1,251,425.00
Salida Interruptor Sencillo PVC	197	un	\$ 101,315.00	7.00	\$ 709,205.00
Tablero Trifásico 12 Circuitos	199	un	\$ 270,480.00	1.00	\$ 270,480.00
Hora Cuadrilla FF con prestaciones	41	hc	\$ 30,428.00	20.00	\$ 608,560.00
Total Costo Directo					\$ 36,094,426.18
Administración			5%		\$ 1,804,721.31
Imprevistos			3%		\$ 1,082,832.79
Utilidad			7%		\$ 2,526,609.83
Total AIIU			15%		\$ 5,414,163.93
Total					\$ 41,508,590.11
Cantidad					83.30
Valor metro cuadrado					\$ 655,744

Pág. 20 de 36

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI: Las siguientes construcciones anexas que se encuentran en la franja objeto de avalúo son susceptibles de ser depreciadas:



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO CAM2-UF1-CCG-013B

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	15	70	21.43%	2.5	20.04%	\$ 655,744.00	\$131,381	\$524,363	\$ 524,000

12. CÁLCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según 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 tipificadas como anexas.

Corredor cubierto; Estructura en concreto, mampostería en bloque estriado y pañetado semi-muro de 1,30 m, cubierta en teja de asbesto cemento sostenida en listones de madera, piso en placa de concreto con mineral, puerta en ángulos de barrilla.					
ITEM	PAGINA CONSTRUDDATA 195	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Placa en Concreto 3000 PSI 10CM malla elect	170	m2	\$ 106,949.00	6.43	\$ 687,682.07
Muro Divisorio Bloque Estriado No. 4	176	m2	\$ 42,760.00	9.10	\$ 389,116.00
pañete liso muros 1:4	165	m2	\$ 29,164.00	9.10	\$ 265,392.40
Estructura de madera para teja Fibrocemento	166	m	\$ 32,863.00	5.00	\$ 164,315.00
Teja fibrocemento No. 4	166	m2	\$ 48,172.00	6.43	\$ 309,745.96
Alistado de piso 4 cm	182	m2	\$ 33,428.00	6.43	\$ 214,942.04
Hora Cuadrilla AA	42	hc	\$ 19,560.00	24.00	\$ 469,440.00
Imprevistos		%		10	\$ 250,063.35
Total					\$ 2,750,896.82
Cantidad					6.43
Valor metro cuadrado					\$ 427,791
Zona dura 1: en placa de concreto con dimensiones de 3,34 m de largo x 0,70 m de ancho x 0,10 m de grosor.					
ITEM	PAGINA CONSTRUDDATA 195	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Placa en Concreto 3000 PSI 10CM malla elect	170	m2	\$ 106,964.00	2.34	\$ 250,295.76
Hora Cuadrilla AA	42	hc	\$ 19,560.00	8.00	\$ 156,480.00
Imprevistos		%		10	\$ 40,677.58
Total					\$ 447,453.34
Cantidad					2.34
Valor metro cuadrado					\$ 191,219

Pág. 21 de 36

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI.

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	15	70	21.43%	2	15.21%	\$ 427,791.00	\$65,055	\$362,736	\$363,000
CA2	15	70	21.43%	2.5	20.04%	\$ 191,219.00	\$38,312	\$152,907	\$153,000



Telefax: 6123378

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

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-013B

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

La franja objeto de adquisición predial al momento de visita no presenta cultivos y/o especies.

14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta acceso a través de la vía Nacional – Ruta No. 62.
- El predio presenta construcciones principales y anexas.
- El predio se encuentra en zona urbana del municipio de Cañasgordas, con uso actual Residencial.
- El predio se requiere en su totalidad y cuenta con un área de 60 m² que pertenecen a ronda de río, de conformidad con la ficha predial CAM2-UF1-CCG-013B
- El valor final del avalúo corporativo se aproxima al peso más cercano por práctica valuatoria, dado que es más usual el intercambio de moneda en pesos y no en centavos en el territorio nacional.
- El predio presenta topografía ondulada con una pendiente aproximada del 8 al 25 %.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/ 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, 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. 22 de 36





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-013B

15. RESULTADO DE AVALÚO.

PREDIO CAM2-UF1-CCG-013B

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO (UF1)	m 2	60.00	\$ 40,778.00	\$ 2,446,680.00
TOTAL TERRENO				\$ 2,446,680.00
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m 2	63.30	\$ 524,000.00	\$ 33,169,200.00
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 33,169,200.00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m 2	6.43	\$ 363,000.00	\$ 2,334,090.00
CA2	m 2	2.34	\$ 153,000.00	\$ 358,020.00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2,692,110.00
TOTAL MEJORAS				\$ 35,861,310.00
TOTAL AVALÚO				\$ 38,307,990

TOTAL AVALÚO: TREINTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 38.307.990)

Pág. 23 de 36

Bogotá, D.C., 14 de agosto de 2020.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-013B

15.1 RESULTADO AVALÚO PROPIETARIO

PREDIO CAM2-UF1-CCG-013B

PROPIETARIO: BLANCA LILIA AMAYA DE CUELLAR

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO (UF1)	m2	60,00	\$ 40.778,00	\$ 2.446.680,00
TOTAL TERRENO				\$ 2.446.680,00
TOTAL AVALÚO				\$ 2.446.680

TOTAL AVALÚO: DOS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 2.446.680)

Bogotá, D.C., 14 de agosto de 2020.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

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

Pág. 24 de 36





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-013B

15.2 RESULTADO AVALÚO MEJORATARIO

PREDIO CAM2-UF1-CCG-013B

MEJORATARIO: RAMON DE JESUS GUIASO ALVAREZ 3.430.596

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	63.30	\$ 524,000.00	\$ 33,169,200.00
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 33,169,200.00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m2	8.43	\$ 363,000.00	\$ 2,334,090.00
CA2	m2	2.34	\$ 153,000.00	\$ 358,020.00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2,692,110.00
TOTAL MEJORAS				\$ 35,861,310.00
TOTAL AVALÚO				\$ 35,861,310

TOTAL AVALÚO: TREINTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS DIEZ PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 35.861.310)

Bogotá, D.C., 14 de agosto de 2020.

Pág. 25 de 36

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-013B

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO



ENTORNO



ENTORNO



VISTA GENERAL



CONSTRUCCIÓN C1 BAÑO 1



CONSTRUCCIÓN C1 HABITACIÓN



CONSTRUCCIÓN C1 COCINA 1

Pág. 26 de 36



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-013B



CONSTRUCCIÓN C1 LAVADERO



CONSTRUCCIÓN C1 BAÑO 2



CONSTRUCCIÓN C1 COCINA 2



CONSTRUCCIÓN C1



CONSTRUCCIÓN C1



CONSTRUCCIÓN C1 CUBIERTA

Pág. 27 de 36





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-013B

	
CONSTRUCCIÓN C1 PISO	CONSTRUCCIÓN C1
	
CA1 CORREDOR	CA2 ZONA DURA

Pág. 28 de 36



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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-013B

16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



Alcaldía Municipal
CAÑASGORDAS



CAÑASGORDAS
(Somos todos!)

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-013B 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 N° 1381001001006200001000000000 M.E., es un predio URBANO ubicado en el barrio LA RAMADA, de acuerdo al mapa N° 13 de la Cartografía del EOT con el Título Mapa de usos del suelo SECTOR URBANO DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS, tiene la siguiente clasificación de usos:

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



Pág. 29 de 36

Calle 25 N° 29 A 03 PBX: 856 41 35 - 856 41 10

Código Postal: 057060 Fax: 586 40 81

E-mail: alcaldia@canasgordas-antioquia.gov.co



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-013B



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

Definición:

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

OBSERVACIONES:

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

30 de 36

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

Dado en Cañasgordas, a los 07 días del mes de mayo del 2020.

JUAN DAVID PATIÑO OSPINA
Secretario de Planeación y Obras Públicas
Tel: 8564135
Dirección: Calle 25 N° 29 A - 03
Palacio Municipal Piso 2



Calle 25 N° 29 A 03 PBX: 856 41 35 - 856 41 10
Código Postal: 057060 Fax: 586 40 81
E-mail: alcaldia@canasgordas-antioquia.gov.co



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-013B

16.3. CERTIFICADO DE ESTRATIFICACIÓN

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

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO CAM2-UF1-CCG-013B.

Tipo de Inmueble: FRANJA DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES

Dirección: LOTE DE TERRENO LOTE

Barrio: LA RAMADA.

Municipio: CAÑASGORDAS.

Departamento: ANTIOQUIA

Cédula catastral: 138-1-001-001-0062-00001-0000-00000

Títulos de adquisición: Adquirió la propiedad del predio denominado Lote de Terreno - Lote, mediante Compraventa realizada a la señora Lucelly Cardona Muñoz, mediante escritura Pública no. 225 de fecha 4-09-2012 otorgada en la Notaría Única de Cañasgordas.

Matrícula Inmobiliaria: 011-19873 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.

Propietario: BLANCA LILIA AMAYA DE CUELLAR C.C. 25.242.609

Pág. 31 de 36

II. CÁLCULO ESTIMADO DE GASTOS

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-013B

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.

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	\$ -	

Pág. 32 de 36

Bogotá, D.C., 14 de agosto de 2020.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

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

En Bogotá, D.C. siendo las 8:20 a.m. del día 14 de Agosto de 2020, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato de prestación de servicios celebrado entre CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S. y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

JUAN PABLO CASTRO LOZANO.

JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

No.	Avalúo	Valor Total	Valor	
1	CAM2-UF1-CCG-013B	\$ 38.307.990	Propietario	\$2.446.680
			Mejoratorio	\$ 35.861.310



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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



COMITÉ DE AVALÚOS

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

JUAN PABLO CASTRO LOZANO
Miembro Comité
RAA AVAL-1020794859

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
RAA AVAL-80095537

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133



$$Vf = Pa - Dt$$

$$Dt = Da + Au$$

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

En donde:
 Pa = depreciación anual
 Vf = valor actual
 Vu = valor de salvamento
 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 al último día del mes anterior y del mes correspondiente.
- Se resta el valor del mes anterior al del mes correspondiente.
- Al resultado se le divide por 30, y este valor se multiplica por el número de días al que corresponde la fecha a la cual se desea interpolar.

11. Fórmulas para ajuste por condición de forma

a = frente del predio que se avalúa (m)
 s = área en metros cuadrados del predio que se avalúa (M²)
 f = fondo equivalente = s/a
 ar = frente del lote tipo de la zona
 M = fondo mínimo de la zona
 Ma = fondo máximo de la zona
 Vum = Valor unitario medio (B/M²)
 Fp = influencia del fondo
 i = influencia del frente
 Vup = Valor unitario para el predio avaluado (B/M²)
 $Vum \times Fp \times i$
 CALCULO DE Fp = influencia del fondo:

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

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

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

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

CALCULO DE i = influencia del frente:

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

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

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

Influencia de forma:



Artículo 38¹⁴: La presente Resolución rige a partir de su publicación en el Diario Oficial y deroga las Resoluciones 762 de 1998 y 149 de 2002 y todas las disposiciones que le sean contrarias.

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

Artículo 65. Deber de publicación de los actos administrativos de carácter general. Los actos administrativos de carácter general no serán obligatorios mientras no hayan sido publicados en el Diario Oficial o en las gacetas territoriales, según el caso. Las entidades de la administración central y descentralizada de las entes territoriales que no cuenten con un órgano oficial de publicación podrán divulgar esos actos mediante la fijación de afiches, la distribución de volantes, la inserción en otros medios, la publicación en la página electrónica o por bando, en tanto estos medios garanticen amplia divulgación.

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

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

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

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

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

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

El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos invalidará la notificación.

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

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

La administración podrá establecer este tipo de notificación para determinados actos administrativos de carácter masivo que tengan origen en convocatorias públicas. En la regulación de la convocatoria se indicará 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 constancia de las decisiones adoptadas y de la circunstancia de que dichas decisiones quedaron notificadas. A partir del día siguiente a la notificación se contarán los términos para la interposición de recursos.

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

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

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

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

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

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

Artículo 71. Autorización para recibir la notificación. Cualquier persona que deba notificación 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.

La anterior sin perjuicio del derecho de oposición.

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

Artículo 72. Falta o irregularidad de las notificaciones y notificación por conducta conyacente. 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 al acto, consienta la decisión o interponga los recursos legales.

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

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

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

1. La demanda se 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 tenedores cuyos contratos consistan 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 contenga 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 comará 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 el cual 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 firma de propiedad raíz, del cual se le comará traslado al demandante por tres (3) días. Si no se presenta el avalúo, se rechazará de plano la objeción formulada. A petición de la parte interesada y sin necesidad de orden judicial, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) rendirá las experticias que se le soliciten, para lo cual el solicitante deberá acreditar la oferta formal de compra que haya realizado la entidad. El Gobierno Nacional reglamentará las tarifas a que haya lugar.

7. Vencido el traslado de la demanda al demandado o del avalúo al demandante, según el caso, el juez convocará a audiencia en la que interrogará a los peritos que hayan elaborado los avalúos y dictará la sentencia. En la sentencia se resolverá sobre la expropiación, y si la decretará ordenará cancelar los gravámenes, embargos e inscripciones que recaigan 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. Realizada 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 terminación de la diligencia podrá promover incidente para que se le reconozca su derecho. Si el incidente no resuelve a favor del opositor, en el auto que lo decide se ordenará un aviso para establecer la indemnización que la corresponde, la que se le pagará de la suma consignada por el demandante. El auto que resuelve el incidente será apelable en el efecto devoluto.

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

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



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

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

13. Cuando se hubiere efectuado entrega anticipada del bien y el superior revoque la sentencia que decretó la expropiación, ordenará que el inferior, al fuere posible, ponga de nuevo al demandado en posesión o tenencia de los bienes, y condenará al demandante a pagar los perjuicios causados, incluido el valor de las obras necesarias para restituir las cosas al estado que tenían en el momento de la entrega. Los perjuicios se liquidarán en la forma indicada en el artículo 283 y se pagarán con la suma consignada. Concluido el trámite de la liquidación se entregará al demandante el saldo que quedare a su favor.

La sentencia que devuelva la expropiación es apelable en el afeto de suspensivo, la que la decreta, en el devolutivo.

Parágrafo. Para efectos de calcular el valor de la indemnización por hurto cuenta, cuando se trate de inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación o disminución 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 dejaron de percibir «hasta por un periodo máximo de seis meses».

LEY 1682 DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2013. Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias. Título IV. Gestión y Adquisición Prediales, Gestión Ambiental, Activos y Redes de Servicios Públicos, de TIC y de la Industria del Petróleo, entre otros y 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 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 1989 y 200 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, 308 de 1997 y 1564 de 2012. En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.

PARÁGRAFO 1º. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a lo 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, los interesados públicos o los particulares que actúen como sus representantes, deberán comparecer a los procedimientos establecidos en la ley, respetando en todos los casos el derecho de contradicción.

ARTÍCULO 21. SANEAMIENTO POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA. «Aparte llamado INEXCUTIBLE» La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social contemplados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier tipo relativo a su 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 libro 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 reglamentación que expida el Gobierno Nacional en un plazo no mayor de sesenta (60) días calendario.

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

PARÁGRAFO 2º. La entidad pública que decida emplear el mecanismo de saneamiento automático deberá verificar si el inmueble a adquirir se encuentra inscrito en el Registro de Tierras Desapojadas y Abandonadas Forzosamente creado por la Ley 1448 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 al efecto por la Ley 382 de 1997 y el Decreto número 2007 de 2001. En estos casos se entenderá que los propietarios carecen de la capacidad para enajenar los voluntariamente.

En los casos en que solo se encuentren solicitudes de restitución o inscripción en el Registro de Tierras Desapojadas o Abandonadas Forzosamente, el propietario de la expropiación y se pondrá a disposición del juez de conocimiento de autos procesos al valor de los predios en disputa judicial, para que una vez se inicie el proceso de restitución este juzgue 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 Desapojadas compensar a las víctimas con un predio de similares condiciones, en el orden y linamientos establecidos en el artículo 95 de la Ley 1448 de 2011 y sus decretos reglamentarios. Sin embargo, en estos casos, el pago de la compensación se realizará con cargo a los recursos que se consignen en el presupuesto judicial efectuado por la entidad proponente con cargo al proyecto, en virtud del proceso de expropiación.

En caso de que esté en trámite el proceso de restitución, se iniciará el proceso de expropiación, pero se esperarán los resultados del proceso de restitución para determinar a quién se consignará el valor del predio. En caso de que proceda la restitución, el valor consignado se transferirá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Desapojadas para que compense las víctimas, cuyo bien es jurídicamente imposible de restituir, en los términos previstos en el artículo 95 de la Ley 1448 de 2011 y sus normas reglamentarias.

El saneamiento automático no desvirtúa las medidas de protección inscritas en el Registro Único de Tierras 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 previstos en el presente parágrafo, en el Folio de Matrícula Inmobiliaria de la parte restante que no sea objeto de adquisición, deberán mantenerse las medidas de protección inscritas. Además, teniendo en cuenta que no quedan afectos a los proyectos, procederá la restitución, siempre que se den los elementos y requisitos exigidos en la Ley 1448 de 2011.

Cumplido el procedimiento establecido para la adquisición de predios vinculados a la resolución de litigios 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 de conocimiento, durante el diligenciamiento de entrega, deberá informar que se ha hecho la consignación del valor del predio a órdenes del juzgado de restitución.

PARÁGRAFO 3º. En todo caso ningún saneamiento automático implicará el levantamiento de servidumbres de utilidad pública frente a redes y activos, ni el desconocimiento de los derechos inmobiliarios que hayan sido previamente adquiridos para el establecimiento de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y actividades complementarias, Tecnologías de la Información y las Comunicaciones y la Industria del Petróleo.

ARTÍCULO 22. LIMITACIONES, AFECTACIONES, GRAVAMENES AL DOMINIO, MEDIDAS CAUTELARES, IMPUESTOS, SERVICIOS PÚBLICOS Y CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. «Artículo modificado por el artículo 4º 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 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 afecte por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediana depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de curar procesos ejecutivos u ordenados en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizará directamente el titular. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

La entidad estatal adquirente expedirá un oficio con destino al Registrador de Instrumentos Públicos respectivo o a la autoridad competente, en el 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 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 otore en la escritura pública respectiva del inmueble.

Las medidas cautelares al dominio cuya inscripción se encuentre caducada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1579 de 2012, se podrán cancelar con la solicitud que radique la entidad estatal al Registrador de Instrumentos Públicos. Cuando se trate de servidumbres de utilidad pública y las redes y activos allí asentados pudieran 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 deba pagarse por concepto de gastos de notariado y registro y pagar directamente dicho valor.

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

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

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

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

PARÁGRAFO 2º. «Parágrafo adicionado por el artículo 18 de la Ley 1682 de 2013. El nuevo texto es el siguiente: En las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que adopte el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), en cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, no procederá indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, prerrogativas, autorizaciones que hayan sido levantadas, hechos o conocidos en las fincas o zonas reservadas en los términos del artículo 4º de la Ley 1278 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 o 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 entenderá por revisión la solicitud por la cual la entidad solicitante o quien haga sus veces, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien realizó el avalúo comercial, para que reconsidere la valoración y/o precio presentados, a fin de corregirlos, reformarlos o confirmarlos. Corresponde a quien realizó el avalúo comercial pronunciarse sobre la revisión solicitada dentro de los diez (10) días siguientes a su presentación. Una vez recibida la revisión y si hay lugar a tramitar la impugnación, quien haya decidido la revisión envía el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) dentro de los tres (3) días siguientes a la de la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión.

La impugnación es el procedimiento que se adelanta por la entidad solicitante, o quien haga sus veces, ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), para que este examine el avalúo comercial, a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo. Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) le compete resolver las impugnaciones en todos los casos, para lo cual se le señalará funcionalmente dentro de su estructura las instancias a que haya lugar. La decisión tendrá carácter vinculante. El plazo para resolver las impugnaciones es de diez (10) días y se contará desde el día siguiente a la fecha de presentación de la impugnación.

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

PARÁGRAFO 2º. «Parágrafo modificado por el artículo 4º 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 decidido y notificado la revisión y/o impugnación de este. Una vez notificada la oferta, el avalúo quedará en firme para efectos de la enajenación voluntaria.

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

PARÁGRAFO 4º. El 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 o 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 notificada por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o a su delegado; para su notificación se usará el oficio al propietario, poseedor inscrito o a los herederos determinados o indeterminados, a su contigüencia 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 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 especificar 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 subscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a inscribirse la escritura en la oferta de registro de Instrumentos Públicos del lugar correspondiente.

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

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

Si es obligatorio iniciar el proceso de expropiación al transcurrido treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha registrado un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y escritura pública.

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recibió la declaratoria 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 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 fallecido 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 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.

Surida la etapa de agotamiento de vía gubernativa, la Entidad adquirente deberá acudir al procedimiento de expropiación judicial contemplado en el artículo 200 del Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya, para lo cual aplicará el saneamiento automático y el valor que arroje la expropiación se dejará a cargo del juzgado de conocimiento.

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

ARTÍCULO 26. ACTUALIZACIÓN DE CARGOS 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 cabide y/o linderos, la entidad

1º. Aparte parte 2º declarado incompatible por la Corte Constitucional mediante sentencia C-750-13



VICEPRESIDENCIA

MINTRANSPORTE

ANI

Agencia Nacional de Infraestructura

REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS



X = dato de la encuesta

N = número de datos de la encuesta

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

3 Coeficiente de variación (V)

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

Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

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

En donde:

V = coeficiente de variación

S = desviación estándar

X = media aritmética

4 Coeficiente de asimetría (A)

Expresado en la siguiente formulación:

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

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 media aritmética. Si el signo es negativo o sea que tiene una asimetría negativa y por lo tanto la tendencia de los valores es menor que el encontrado en la media aritmética.

5. Ecuaciones para ajuste

1. Recta o función lineal

$$Y = a + bX$$

2. Parábola de segundo grado

$$Y = a + bX + cX^2$$

3. Función Polinomial

$$Y = AB^X \quad Y = AX^B$$

4. Función exponencial

5. 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 de valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basados en las tablas de Fitto y Corvin.

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

Clase 1.5: $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0062$

Clase 2: $Y = 0.0049 X^2 + 0.4991 X + 0.5407$

Clase 2.5: $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1069$

Clase 3: $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$

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 basados en las tablas de Fitto y Corvin.

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

Además:

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

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

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

En donde:

A = avalúo del bien

V_n = valor nuevo de la construcción.

V_v = valor del terreno.

Y = valor porcentual a descontar.

* = multiplicación.

TABLA DE FITTO Y CORVIN (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								
1,50								
2								
2,50								
3								
3,50								
4								
4,50								
5								

0	0,00	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,50	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	33,89	53,09	75,45	100,00
3	1,54	1,57	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100,00
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00
5	2,62	2,65	5,08	10,50	20,25	34,95	53,84	75,85	100,00
6	3,10	3,21	5,52	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100,00
7	3,74	3,77	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100,00
9	4,90	4,93	7,30	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100,00
11	6,10	6,13	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100,00
13	7,34	7,37	9,68	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100,00
14	7,99	8,00	10,30	15,42	24,63	38,51	56,38	77,18	100,00
15	8,62	8,65	10,93	16,02	25,15	38,95	56,69	77,34	100,00
16	9,29	9,30	11,57	16,62	25,70	39,39	57,00	77,50	100,00
17	9,94	9,97	12,22	17,23	26,25	39,84	57,31	77,66	100,00
18	10,62	10,64	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83	100,00
19	11,30	11,33	13,54	18,48	27,36	40,75	57,96	78,00	100,00
20	12,00	12,01	14,22	19,12	27,93	41,22	58,29	78,17	100,00
21	12,70	12,73	14,91	19,77	28,51	41,69	58,62	78,35	100,00
22	13,42	13,44	15,60	20,42	29,09	42,16	58,96	78,53	100,00
23	14,14	14,17	16,31	21,09	29,68	42,65	59,30	78,71	100,00
24	14,82	14,90	17,03	21,77	30,28	43,14	59,65	78,89	100,00
25	15,52	15,65	17,75	22,45	30,89	43,64	60,00	79,07	100,00
26	16,33	16,40	18,49	23,14	31,51	44,14	60,36	79,26	100,00
27	17,14	17,17	19,23	23,85	32,14	44,65	60,72	79,45	100,00
28	17,92	17,95	19,99	24,55	32,76	45,17	61,09	79,64	100,00
29	18,70	18,73	20,75	25,28	33,42	45,69	61,45	79,84	100,00
30	19,50	19,52	21,53	26,01	34,07	46,22	61,84	80,04	100,00

TABLA DE FITTO Y CORVIN (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	62,81	80,44	100,00
33	21,94	21,97	23,90	28,25	36,07	47,86	63,00	80,64	100,00

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

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

61	49,10	49,12	50,39	53,22	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	87,66	100,00
63	51,34	51,36	52,57	55,28	60,15	67,50	76,94	87,94	100,00
64	52,48	52,49	53,69	56,32	61,08	68,25	77,48	88,22	100,00
65	53,62	53,64	54,83	57,38	62,02	69,02	78,02	88,50	100,00
66	54,78	54,79	55,93	58,44	62,96	69,79	78,57	88,79	100,00
67	55,94	55,95	57,05	59,51	63,92	70,57	79,12	89,08	100,00

68	57,12	57,13	58,20	60,59	64,88	71,36	79,63	89,37	100,00
69	58,30	58,31	59,36	61,68	65,95	72,15	80,24	89,66	100,00
70	59,50	59,51	60,52	62,78	66,83	72,95	80,80	89,96	100,00
71	60,70	60,71	61,70	63,88	67,82	73,75	81,37	90,26	100,00
72	61,92	61,93	62,88	65,00	68,81	74,56	81,95	90,56	100,00
73	63,14	63,15	64,08	66,13	69,81	75,38	82,53	90,85	100,00
74	64,38	64,39	65,29	67,27	70,83	76,21	83,12	91,17	100,00
75	65,62	65,63	66,49	68,41	71,85	77,04	83,71	91,47	100,00
76	66,88	66,89	67,71	69,57	72,87	77,88	84,30	91,78	100,00
77	68,14	68,15	68,95	70,73	73,91	78,72	84,90	92,10	100,00
78	69,42	69,43	70,19	71,90	74,95	79,57	85,50	92,42	100,00
79	70,70	70,71	71,44	73,08	76,01	80,43	86,11	92,74	100,00
80	72,00	72,00	72,71	74,28	77,07	81,30	86,73	93,00	100,00
81	73,30	73,31	73,98	75,48	78,14	82,17	87,35	93,38	100,00
82	74,62	74,62	75,26	76,67	79,21	83,05	87,97	93,76	100,00
83	75,94	75,95	76,56	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	79,16	80,35	82,49	85,72	89,87	94,70	100,00
86	79,98	79,98	80,48	81,60	83,59	86,63	90,51	95,04	100,00
87	81,34	81,35	81,82	82,85	84,72	87,54	91,16	95,38	100,00
88	82,72	82,73	83,18	84,12	85,85	88,46	91,81	95,72	100,00
89	84,10	84,11	84,51	85,39	86,93	89,38	92,47	96,06	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 CORVIM (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	91,26	93,79	96,75	100,00
92	88,32	88,32	88,61	89,26	90,43	92,20	94,46	97,19	100,00
93	89,74	89,74	90,00	90,57	91,57	93,15	95,14	97,45	100,00
94	91,18	91,18	91,40	91,89	92,77	94,11	95,82	97,01	100,00
95	92,62	92,62	92,81	93,22	93,96	95,07	96,50	98,17	100,00
96	94,08	94,08	94,23	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	98,58	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

7.8 OCT 2020

VICEPRESIDENCIA

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

Artículo 27. Derogado ley 388/97 Art. 138

Artículo 28. Cuando por parte del propietario exista ánimo claro de negociación por el precio ofrecido, y por circunstancias ajenas a la voluntad del mismo, debidamente comprobadas, no fuere posible llevar a término la enajenación voluntaria directa o se tratara de inmuebles que se encuentren fuera del comercio, se ordenará la expropiación del inmueble y el juez competente podrá ordenar el pago de la indemnización en la misma cuantía y términos en que se hubiera llevado a cabo el pago de la indemnización 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:

- 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.
- 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.
- 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 equitativo al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados certificados 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 en su momento durante los tres (3) años anteriores a la notificación del oficio que dispone la adquisición y durante el tiempo del proceso que cubra 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 que serán libremente negociables. Los títulos así emitidos, en los que se indicará el plazo, los intereses corrientes y moratorios y demás requisitos establecidos por la ley comercial para los pagarés, serán recibidos para el pago de la contribución de valorización del inmueble expropiado, si la hubiere, y por los intermediarios financieros como garantía de créditos, por su valor nominal.

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

Artículo 31. Derogado ley 388/97 Art. 138

Artículo 32. El auto de adjudicación 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.

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

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

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

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

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

Los municipios, las áreas metropolitanas y la Intendencia de San Andrés y Providencia enajenarán sus inmuebles mediante el procedimiento previsto en sus propios Códigos Fiscales o normas equivalentes. A falta de tales normas se aplicarán las disposiciones de la presente ley. Todas las demás entidades públicas enajenarán dichos bienes mediante el procedimiento de la lotización 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 fija el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el procedimiento señalado en la presente ley y en los mismos plazos en que pagó la entidad adquirente. El avalúo administrativo especial no incluirá las valorizaciones que en su momento no fueron tenidas en cuenta, en los términos del artículo 18. La entidad pública notificará al propietario anterior o a sus causahabientes de su intención de vender y éstos dispondrán de un plazo de dos (2) meses para aceptar o rechazar la oferta. Si éstos no tuvieron interés en adquirirla o guardaren silencio sobre la oferta durante el término previsto, o la rechazaren, dichos bienes serán vendidos. Será absolutamente nula la venta que se efectúe con preterición de lo dispuesto en el presente inciso.

La obligación de las entidades públicas de vender preferencialmente a los propietarios anteriores o sus causahabientes será exigible judicialmente por la vía ejecutiva. Esta acción caducará dos (2) meses después de 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 haya 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, entenderse por propietarios anteriores a quienes hubieren transferido el dominio de sus inmuebles a la entidad pública.

Artículo 35. Derogado ley 388/97 Art. 138

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

1. Cuando se trate de una enajenación a otra entidad pública. Esta excepción procederá una sola vez respecto del mismo inmueble.
2. Cuando se trate de una enajenación a una entidad sin ánimo de lucro, siempre y cuando medie la autorización del Gobernador, Intendente o Alcalde Mayor de Bogotá, en cuyo justificado sea onerosa al inmueble. Estas enajenaciones estarán sometidas a condición resolutoria del derecho de dominio en el evento de que se trate de los inmuebles en uso o destinados al servicio público.
3. Cuando se trate de inmuebles de las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta que hubieren sido adquiridos por la vía del remate, adquisición o donación en pago.
4. En la venta a los anteriores propietarios, siempre y cuando paguen el valor de los impuestos prediales, complementarios y de valorización del respectivo predio causados desde el momento de la anterior enajenación.
5. En las ventas individuales tales como aquellas que se efectúan dentro de un programa comercial de construcción de viviendas, oficinas o locales que formen parte del conjunto habitacional, y en el de los proyectos de renovación urbana.

Artículo 37. Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario o inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, so pena de inasistencia. La afectación quedará sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación o en cuyo favor fue impuesta, durante su vigencia. El Registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

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

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

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

Los contratos de comodato existentes, y que hayan sido celebrados por las entidades públicas con personas distintas de las señaladas en el inciso anterior, serán renegotiados por las primeras para limitar su término a tres (3) años renovables, contados a partir de la fecha 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 declare de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

- a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;
- b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1959, la rehabilitación de inmuebles y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;
- c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;
- d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;
- e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;
- f) Ejecución de proyectos de recreación, 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 áreas 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 movilidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de formas, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley;
- m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.

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

Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1959. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimismo las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultados por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades.

Artículo 60. **Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial.** El artículo 12 de la Ley 9ª de 1959, quedará así: Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

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

Las disposiciones de los planos 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 expropiación por vía administrativa.

Artículo 61. **Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria.** Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9ª de 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 las listas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expide el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

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

Cuando no conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.

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

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación al transcurrido 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 hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea el caso.

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

Artículo 62. **Procedimiento para la expropiación.** Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación prevista en la Ley 9ª de 1959 y en el Código de Procedimiento Civil:

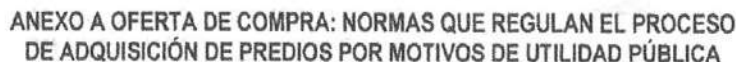
1. La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.
2. Contra la resolución que ordena la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado.
3. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto de adjudicación de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble cuya expropiación se demanda, siempre y cuando se acredite haber consignado a órdenes del respectivo juzgado una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo practicado para los efectos de la enajenación voluntaria.
4. Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago de la indemnización podrán provenir de su participación.
5. Contra el auto de adjudicación 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 fijado mediante título legalizado 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 los cuales se refiere la Ley 160 de 1964, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionan o reforman continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.

¹² Sustituido ley 388/97 Art. 138

¹³ Sustituido ley 388/97 Art. 138

¹⁴ Sustituido ley 388/97 Art. 138

28 OCT 2020



TODOS POR UN

AUTOPISTAS URABÁ:

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

5. Los terrenos expropiados podrán ser desamodados 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 60.- Motivos de utilidad pública. Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas por la presente Ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l), m) y n) del artículo 58 de la presente Ley. Igualmente se considera que existen motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa cuando se presenta 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 61.- Condiciones de urgencia. Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos.

Artículo 62.- 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 direcciones y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.
3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se 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 63.- Determinación del carácter administrativo. La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la inscripción del procedimiento que legalmente deba observarse por la autoridad competente para adelantarlo, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble 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 64.- Indemnización y forma de pago. En el mismo acto que determine el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 51 de la presente Ley. Igualmente se prescribirán las condiciones para el pago del precio indemnizatorio, las cuales podrán contemplar el pago de contado o el pago entre un cuarenta (40%) y un sesenta por ciento (60%) del valor al momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en cinco (5) cuotas anuales sucesivas o iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria.

Parágrafo 1º.- El pago del precio indemnizatorio se podrá realizar en dinero efectivo o títulos valores, derechos de construcción y desamolo, 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 dieciocho (18) salarios mínimos legales mensuales al momento de la adquisición voluntaria o de la expropiación.

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

Artículo 65.- 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 64 de la presente Ley, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente, el cual contendrá la siguiente:

1. La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.
2. El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago.
3. La descripción 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 u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legítimamente procedan en vía gubernativa.

Artículo 66.- Notificación y recursos. El acto que decida la expropiación se notificará al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiado, de conformidad con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo.

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

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

1. El derecho de propiedad u otros derechos reales se trasladarán de las personas titulares de ellos a la entidad que ha dispuesto la expropiación, para lo cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El registrador exigirá que la entidad adquirente que el propietario o los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, han retirado el valor de la indemnización y los documentos de haber correspondientes, o que se ha efectuado la consignación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 2 de este artículo.
2. La entidad que ha dispuesto la expropiación podrá a disposición inmediata del particular expropiado, según sea el caso, el valor total correspondiente o el porcentaje del precio indemnizatorio que se paga de contado y los documentos de haber correspondientes a los cinco (5) primeros sucesivos años del pago. Si el particular no retira dichos valores y los documentos de haber dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecución, la entidad deberá consignar 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 la cual podrá acudir al auxilio de las autoridades de policía si es necesario.
4. En caso de que los valores y documentos de haber 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 sufrir nuevamente el procedimiento expropiatorio.
5. La entidad que haya adquirido el bien en virtud de la expropiación por vía administrativa, adquiere la obligación de utilizarlo para los fines de utilidad pública o interés social que hayan sido invocados, en un término máximo de tres (3) años contados a partir de la fecha de inscripción de la decisión correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Para este efecto, la persona que tenga 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 iniciará exclusivamente a la precisión de las pruebas que deban solicitarse exclusivamente en la demanda, durante un término no superior a un mes transcurrido el cual se pronunciará sentencia inapellable.

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 los documentos de Registro, a fin de que el demandado recupere la titularidad del bien expropiado. En la misma sentencia se determinará el valor y los documentos de haber 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 otorgado.

Artículo 71.- Proceso contencioso administrativo. Contra la decisión de expropiación por vía administrativa procede acción especial contencioso-administrativa con el fin de obtener su nulidad y el restablecimiento del derecho lesionado, o para convertir el precio indemnizatorio reconocido, el cual deberá interponerse dentro de los cuatro meses calendario 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 haber puestos a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valer o que se solicite practicar.

3. No podrá solicitarse la suspensión provisional del acto que dispuso la expropiación por vía administrativa.

4. Notificada la demanda a la entidad autora de la decisión de expropiación por vía administrativa, y concluido el término de cinco (5) días para la contestación de la misma en la cual igualmente deberán indicarse las pruebas que se solicitan, se ordenará un 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 sus 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 controversiarse los motivos de utilidad pública o de interés social, pero sí lo relativo al precio indemnizatorio.

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

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

b. La práctica, antes del cumplimiento de la sentencia, por el Tribunal Administrativo ante el cual se haya surtido la primera instancia, de una diligencia de inspección con intervención de peritos, a fin de determinar mediante auto de liquidación y ejecución la sentencia que pronunciara la respectiva Sala de Decisión contra el cual solo procederá el recurso de reposición, si el bien ha sido o no utilizado o si lo ha sido parcialmente. Vigirá el caso, el valor de la indemnización dejada. En el mismo acto se precisará si valores y documentos de haber corresponden la indemnización determinada y en que proporción, si hay lugar a reintegro de parte de ellos a la administración, o a ésta dar pago en suma adicional para cubrir el total de la indemnización.

c. La orden de registro de la sentencia de la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, a fin de que la persona recupere en forma total o parcial titularidad del bien expropiado, conforme a la determinación que se haya tomado en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia, para el caso en que la administración haya utilizado o sólo haya utilizado parcialmente el inmueble expropiado. Cuando haya lugar al reintegro de valores o documentos de haber, para efectuar el registro se deberá acreditar certificación auténtica de que se ha efectuado el reintegro respectivo en los términos indicados en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia.

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

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

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

Decreto 1420 de 24 de julio de 1998. Por el cual se reglamentan parcialmente el Artículo 37 de la Ley 9ª de 1988, el Artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1965, 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 1º. Las disposiciones contenidas en el presente decreto tienen por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes eventos, entre otros:

1. Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa.
2. Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria.
3. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial.
4. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa.
5. Determinación del efecto de plusvalía.
6. Determinación del monto de la compensación en tratamientos de conservación.
7. Pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del predio objeto de la misma.
8. Determinación de la compensación por afectación por zona pública en los términos que señala el artículo 37 de la Ley 9ª de 1988.

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

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

Artículo 4º. La valoración comercial de los inmuebles podrá ser solicitada por las entidades que fueran las Leyes 9ª de 1988 y 388 de 1997 y por los demás que las modifiquen y los derechos que las desarrollan para realizar los eventos descritos en el artículo 1º de este decreto.

Artículo 5º. Para efectos de la aplicación del inciso segundo del numeral 3º del artículo 56 de la Ley 388 de 1997, cuando el avalúo catastral vigente sea resultado de una peritación de estimación, según el artículo 13 de la Ley 14 de 1983 o de un autoavalo en los términos del artículo 14 de la Ley 44 de 1990, deberá tener más de un año de vigencia en el respectivo catastro.

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

1. Topografía.
 2. Normas urbanísticas.
 3. Servicios públicos domiciliarios.
 4. Redes de infraestructura vial.
 5. Tipología de las construcciones.
 6. Valor por unidad de área de terreno.
 7. Áreas Morfológicas Homogéneas.
 8. La estratificación socioeconómica.
- Parágrafo 1º.** 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 delimitación de las unidades de actuación urbanística, se entenderán como áreas morfológicas homogéneas las zonas que tienen características análogas en cuanto a tipologías de terreno, edificación o construcción, usos e índices derivados de su trama urbana original.

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

Artículo 7º. Los municipios o distritos que 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 predeterminado en la zona geoeconómica homogénea o en la zona homogénea física previas en el artículo 9º del presente decreto, al 24 de julio de 1997.

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

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

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

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

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

¹⁰ Numeral derogado totalmente por el Acto Legislativo 01 de 1999, según lo expresado por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-059 de 2001.



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

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

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

1. Las leyes o ley 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 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 contratado.

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

1. Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.
2. Copia de la cédula catastral, siempre que exista.
3. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
4. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble motivo de avalúo, según el caso.
5. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio o parcelación cuando fuere del caso.
6. Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo. Se entiende por reglamentación urbanística 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 1959, deberá informarse el lapso de tiempo durante el cual se imposibilita la utilización total o parcial del inmueble como consecuencia de la afectación.

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

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

Artículo 14. Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este decreto, así como las leyes y los evaluadores no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecta o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe, o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito 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 únicamente en el avalúo de la revisión.

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

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

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

Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi le corresponde resolver las impugnaciones en todos los casos, una vez decidida la revisión y si hay lugar a tramitar la impugnación, la entidad que decidió la revisión enviará el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al de la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión.

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

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

Artículo 18. En cuanto no sea incompatible con lo previsto en este decreto, se aplicarán para la revisión e impugnación el previsto en los artículos 51 a 56 del Código Contencioso Administrativo o demás normas que lo modifiquen o sustituyan.

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

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

Artículo 20. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones y la personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por las 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 los mejoras al suelo, y las consideraciones que llevaron a tal estimación.

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

1. La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.
2. La destinación económica del inmueble.
3. Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de ocupación.
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 permanentemente el inmueble objeto del avalúo y que requieren de la ejecución de obra de adecuación para la utilización de las áreas construidas permanentemente, 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 1959, 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, deberán 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 recuperación 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 el 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 debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido.

8. La estratificación socioeconómica del bien.

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

- A. Para el terreno:
 1. Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma.
 2. Clases de suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbana y de protección.
 3. Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio.
 4. Tipo de construcciones en la zona.
 5. La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos (agua potable, gas, electricidad, alcantarillado, telefonía, etc.) y la infraestructura vial y servicio de transporte.
 6. En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las ecológicas del suelo y las aguas.
- B. Para las construcciones:
 1. El tipo 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 los bienes 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 localizada.

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

Artículo 24. Para calcular el daño emergente en la determinación del valor del inmueble objeto de expropiación, según el numeral 6 del artículo 62 de la Ley 388 de 1957, se aplicarán los parámetros y criterios señalados en este decreto y en la resolución que se expida de conformidad con el artículo anterior.

Artículo 25. Para la elaboración de los avalúos que se requieran con fundamento en las Leyes 9ª de 1959 y 388 de 1957, se deberá aplicar uno de los siguientes métodos observando los parámetros y criterios mencionados anteriormente o, si el caso lo amerita, varios de ellos: el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición o, el residual. La determinación de las normas metodológicas para la utilización del mismo, 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 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 determine.

Capítulo Quinto. Disposiciones finales

Artículo 27. Cuando se trate de avalúos para establecer si un inmueble o grupo de inmuebles tienen o no el carácter de Vivienda de Interés Social, para adelantar los procesos previstos en los artículos 51 y 56 de la Ley 9ª de 1959 y el artículo 95 de la Ley 388 de 1957, 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 aplicarse a métodos mixtos de avalúos, zonas homogéneas y tablas de avalúos comerciales o a los avalúos previstos en el Decreto 2058 de 1985.

Artículo 29. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla 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 avalúado en aplicación del presente decreto. Esta información se destina a alimentar el sistema de información urbano de que trata el artículo 112 de la Ley 388 de 1957 y deberá remitirse en la formulación 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, 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 1957, 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 revise el plan de ordenamiento territorial o el plan de ordenamiento territorial que se adopte.

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 la del año inmediatamente anterior a la adopción del instrumento que desarrolle 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 desarrolle.

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 1957, 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 1957.

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

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

Resolución IGAC 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 1957.

Capítulo I. Definiciones

Artículo 1º. Definición 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 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 nuevo 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 50 años.

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

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

En donde:
Vc = Valor comercial
C = Costo total de la construcción
D = Depreciación
Vt = Valor del terreno

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

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Unimel, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias, edificios e inmuebles. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Diferente al sistema que tiene en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fito y Convel, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de determinar 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 el 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. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable o al que es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, según el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

Artículo 5º. Clasificación del suelo. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1957. 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 1957).

AUTOPISTAS URABÁ:

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 avulsos. Para la elaboración de los avulsos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas:

1. Revisión de la documentación suministrada por la entidad patrocinadora y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.
2. Definir y obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien. Se recomienda especialmente cartografía de la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien.
3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente.
4. Reconocimiento en terreno del bien objeto de avulsión. 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 avulsión.
5. Siempre que sea necesario se verificarán las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de adicionales deberán constatar en los planos las medidas y escalas en que se presente la información. Y cuando se observen grandes inconsistencias con las medidas se informará al contratante sobre las mismas.
6. En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avulsión.
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 avulsos 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 los diferentes Territorios con múltiples nomenclaturas es necesario hacer referencia a ellas como un elemento de claridad de la identificación.
2. Los linderos y colindancias del predio. Para una mejor localización e identificación de los linderos y colindancias el número catastral es de gran ayuda, por lo cual, si en la información suministrada por la entidad patrocinadora no está incluido, el perito lo debe consignar.
3. Topografía. Caracterización 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 acometidas a los servicios públicos. Adicionalmente, la calidad de la prestación de los servicios, referidos a factores tales como volumen y temporalidad de la prestación del servicio. En caso que 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 aledañas, 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 los Zonas Homogéneas Físicas que determinan la entidad catastral, las cuales suministran en forma integrada información del valor potencial, la pendiente, el clima, las vías, disponibilidad de aguas superficiales, uso del suelo, en la zona rural. La pendiente, uso del suelo y de las construcciones, servicios públicos domiciliarios, vías y topología de las construcciones dedicadas a la vivienda en las zonas urbanas.

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

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 dejarse expresa constancia de tal situación en el avulsión.

Artículo 10º.- Identificación legal. En el aspecto legal se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que pesen sobre los inmuebles y para lo cual es necesario verificar que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre inscrita tal afectación, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 37 de la Ley 9a. de 1959, así como a los plazos de validez de la afectación. En caso de no estar inscrita la afectación, se considerará inexistente para efectos del avulsión.

Cuando el bien objeto de avulsión 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 avulsión y dejar constancia de esta situación manifestando el hecho.

Artículo 11º.- Consulta a expertos evaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avulsión se acude a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso evaluador, pero no son en sí los determinantes del avulsión. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avulsión.

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

El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normalidad urbanística del inmueble. En el caso de terreno 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 sólo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

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

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avulsión 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 asignado y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan intereses directos 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 avulsión se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, inscrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avulsión no existían ofertas de venta, siendo, en 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 avulsión se acude a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avulsión se haga mención explícita del medio por el 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 los correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado del área privada de construcción.

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

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se 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 avulsión 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 asignado 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 perfil deseado separese del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el 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 es irregular respecto de los lotes investigados, este valor debe ser ajustado para el bien objeto de valoración, utilizando fórmulas o sistemas adecuados, como los que se presentan en Capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas de la presente Resolución: valor final de terreno por influencia de forma.

Artículo 13º.- Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gestión del proyecto, en que debe incluirse para la realización de la obra. Después de calcular 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 avulsión no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo 2.- Para depreciar los equipos especiales que posee el bien, se emplee el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.

Artículo 14º.- Método Estadístico 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 está 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 gestión del proyecto, teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado.

El costo de urbanismo se establece como la suma de los costos para habilitar el suelo a usos específicos e incluye los cargos asociados a su utilidad.

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

Por lo tanto, el valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción.

Cuando se requiera presentar en el avulsión 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 descontar al valor total del inmueble.

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

$$V.T.B = \frac{NAU \cdot (V.A. - C_u)}{1 + g}$$

En donde:
NAU: Porcentaje área útil.
V.A: Valor del terreno urbanizado.
g: Distancia por la acción de urbanizar.
C_u: 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 tenor 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 determina.

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

1. Que dichos contratos tengan menos de un (1) año de suscritos.
2. Que el canon de arrendamiento no sobrepase los topes legales.
3. Que los montos relacionados con el pago de servicios públicos y las cuotas de administración, no se incluyan en el cálculo correspondiente para la aplicación del método.
4. Los arrendamientos a comprar 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 avulsión, 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 cultivo de fijo de cosecha, tras los costos de producción. Debe mejorarse, haciendo claridad respecto a la inversión o costo de instalación y los costos de mantenimiento del cultivo de su etapa productiva, lo mismo que el arrendamiento.

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

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

1. Conformidad del régimen de propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bienes comunes, así se 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 avulsión, no se les debe asignar valor independiente.

4. Los bienes comunes son independientes de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así como en su uso exclusivo.

Artículo 19º.- Análisis 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 asigne, ya sean a oficinas, locales o unidades independientes, como apartamentos y demás, si la investigación se realizó para bienes que 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.



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

Los valores unitarios investigados ya incluyen el valor del terreno, por lo tanto el resultado obtenido (V.T.) corresponde al valor comercial de todo el inmueble por el 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 avales destinados para que la autoridad competente establezca si una vivienda o grupo de viviendas tienen el carácter de vivienda de Interés Social deberá adoptarse el siguiente procedimiento:

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

Con las fichas catastrales de los predios seleccionados deberá realizar un recuento y una comprobación de las calificaciones. Dentro del recuento deberá complementar la muestra visitando aquellas viviendas que tengan las mejores características constructivas y procederá a calificarlas con el mismo formulario que se empleó para las otras. En estos casos es necesario que se tome como mínimo la información del nombre del propietario, vocación o potencial, dirección y número predial, con la cual podrá verificar en la oficina de catastro sus inscripciones. Una vez se verifiquen las calificaciones de las construcciones procederá a realizar el avalúo comercial de los predios de la muestra. Para que la muestra tenga significancia estadística ésta debe tener un mínimo de 15 datos, pero el número de puntos de investigación debe aumentarse en la medida que el universo a evaluar sea numeroso. Con esta muestra deberá proceder a realizar el cálculo de las ecuaciones (ver Capítulo 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 avales incluidos en la muestra multiplicando las áreas de cada predio por el valor encontrado en la ecuación, con el fin de constatar los resultados obtenidos. Finalmente se liquidan los predios de todo el barrio o urbanización. Cuando el barrio o zona no tenga formación catastral en la cual aparezca se deberá visitar y calificar cada uno de los predios objeto de avalúo.

2. Para el avalúo del terreno. Para la realización del avalúo del terreno se podrá tomar como referencia las zonas homogéneas físicas que se encuentran vigentes en el municipio o distritos 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 avales previstos en el numeral 3o. del artículo 3o. del Decreto 540 de 1999 en aplicación de la Ley 1001 de 2005, es el siguiente:

Se deben investigar lotes de terreno en los cuales no existan construcciones. En cada zona se deberá realizar investigación para un mínimo de tres (3) lotes, número que debe ampliarse en función del área de la zona, número de predios, u otras características que den indicación que tres (3) son insuficientes. Si la media aritmética presenta una dispersión mayor al 7.5%, es necesario entrar a reforzar la investigación incluyendo nuevos puntos de muestra. Si la dispersión continúa, la zona física debe dividirse y generarse dos o más zonas geoeconómicas.

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

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

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

2. Tómese como base dicho valor y estime el rendimiento financiero, con la tasa de interés bancaria corriente certificada por la Superintendencia 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 (dependiendo del uso que le está utilizando el propietario) dicho canon mensual multiplicado por el número de meses que dura la afectación, podrá tomarse como el valor de compensación durante el tiempo de afectación. Para su estimación deberán tomarse los valores de arrendamientos de bienes comparables que existan en el entorno.

4. Si la estimación de dicho valor se hace a posteriori independiente que se vaya a adquirir o no el predio, el valor de la compensación será calculado de la siguiente manera: Se 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 corresponda al IPC del periodo que estuvo afectado, siempre y cuando el bien sea en categoría 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 tributarios.

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

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

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

Si en el plan de ordenamiento o decisiones administrativas que configuren acciones urbanísticas se autorizan acciones generadoras de plusvalía en la zona y en ella existen afectaciones en razón del plan u otras obras públicas, es necesario tener en cuenta lo establecido en el artículo 78 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 37 de la Ley 60 de 1990, 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 1959, la determinación del valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento urbanístico de conservación histórica o arquitectónica, se sujetará al siguiente procedimiento:

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

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

Parágrafo.- Hecho el cálculo anterior, se deberá dar aplicación a lo establecido en los literales d) y e) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1959 y el artículo 2 del Decreto 1337 de 2002 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

Artículo 23°.- Valoración de predios en áreas de renovación urbana. La valoración de predios en áreas de renovación urbana que no 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 28 del Decreto 2181 de 2002, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de zona rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.

Capítulo IV.- Cálculo del efecto plusvalía

Artículo 25°.- Cálculo del efecto plusvalía resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como subvención. 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 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 teniendo en cuenta el 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 valuatorios 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 correspondientes, 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.

Artículo 1°.- Si no existiere norma anterior que determine los usos del suelo en la zona o subzona beneficiaria, se deberá tener en cuenta el uso predominante en la zona homogénea física correspondiente de conformidad con lo previsto en el parágrafo 3 del artículo 4 del Decreto 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 había la ley debe hacerse según la norma legal y no bajo la condición de hecho.

Parágrafo 2°.- Para el avalúo de referencia deberá buscarse dentro del municipio una zona que presente características similares a las que se establecen en la acción urbanística, especialmente en cuanto al uso y realizar la investigación de mercado en ellas, para establecer el probable precio que adquirirá la tierra por causa de la nueva autorización de uso y que deberá entenderse como el precio de referencia. Para este caso como en el anterior, las zonas homogéneas físicas elaboradas para efectos catastrales se utilizarán según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 6 del Decreto 1420 de 1998.

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

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

Parágrafo.- Cuando en el plan de ordenamiento territorial se delimite 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 77 de la Ley 60 de 1990, el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre en bruto.

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

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

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

- Vías internas y de acceso.

- Topografía.

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

- Posibilidades de adecuación.

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

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

Artículo 30°.- Además de los aspectos planteados a nivel general de los métodos, en los avales de bienes en las zonas rurales deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

En la zona rural deberá registrarse la distancia en kilómetros desde la cabecera municipal hasta el sitio de acceso al bien, señalando la vía sobre la cual se hace el recorrido. En los casos en que se requiera más de un modo de transporte, deberán relacionarse las distancias en cada una de ellas.

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

En cuanto al agua deben tenerse en cuenta los requerimientos mínimos del cultivo y las características de las edificaciones 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 si el valor asignado por el encuestado incluye las mejoras, tales como cultivos, construcciones y anexos o si por el contrario solo se refiere al suelo o terreno, y en caso que no estén incluidos para su avalúo podrá emplearse el método de costo de reposición, o el precio de mercado que tiene una construcción similar, en la cabecera municipal respectiva.

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

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 gerentes 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 valorarse pero que tiene un valor de uso y en consecuencia tiene un precio. En tal caso no podrá estimarse por menos del valor de salvamento.

Capítulo VI.- De la Controversia de los Avalúos.

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

Artículo 35°.- Impugnación. La decisión de la impugnación en todos los casos estará a cargo del Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Artículo 36°.- Para resolver la impugnación, el Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi deberá tener en cuenta si la impugnación 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 se dispondrá la realización de un nuevo avalúo por el método adecuado.

En el segundo caso, señalará los errores cometidos y, si hay lugar a ello, dispondrá la 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 las pruebas que se requieran para resolver la impugnación.

Capítulo VII.- De las Fórmulas Estadísticas

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

A. Media Aritmética: (X)

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

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

En donde:
X = media aritmética
Σ = signo que indica suma
N = número de casos estudiados
X_i = valores obtenidos en la encuesta

2 Desviación estándar: (S)

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

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

En donde:
X = media aritmética

28 OCT 2020

VICEPRESIDENCIA

MINTRANSPORTE

ANI

AGENCIACIÓN DE INGENIERÍA

TODOS POR UN NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

UTOPISTAS URABÁ:

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

público, o quien haga sus veces, procederá a solicitar dicho 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 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 modo de comunicación idóneo, para presentar un escrito a partir de una propuesta que sobre cabida y linderos al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o quien haga sus veces reales. Si se llega a un acuerdo, se expedirá la certificación de cabida y linderos; en caso contrario, se agitarán 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 se necesitan convocar a los titulares de dominio y demás interesados, el término para agotar el trámite será de cuatro (4) meses, que se contabilizarán desde la recepción de la solicitud.

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

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) establecerá el procedimiento para determinar el tamaño 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 el trámite a que se refiere el presente artículo, de conformidad con las tarifas fijadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente.

PARÁGRAFO 2o. El trámite justificado en el presente trámite de actualización de cabida y linderos o su inscripción en el registro de catastro 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 que los herederos delimitados del bien, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacta.

Con base en el acuerdo de intervención suscrita, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte. Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no sufrirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de expropiación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

PARÁGRAFO. En el proceso administrativo, en caso de no haberse pactado el permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecución del acto administrativo que la dispuso, la entidad interesada solicitará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de desahucio, que deberá realizarse con el concurso de uno último y con el acompañamiento de la Defensoría del Pueblo y/o el personal municipal quien deberá garantizar la protección de los Derechos Humanos, dentro de un término máximo de cinco (5) días, de la diligencia, se levantará un acta 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 destinados a utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término máximo de noventa (90) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 392 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 artículos 4 y 11 de artículo 392 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, en tanto a regir por el principio de primacía de la ley 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 adquiridos, según sea procedente, por y a la entidad estatal responsable del proyecto y será 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 título previo, el valor del depósito se lo entregará al propietario del inmueble.

ARTÍCULO 30. Pago del valor del inmueble objeto de expropiación de conformidad con el avalúo. No procederá la prejudicialidad para los procesos de expropiación, servidumbre o adquisición de predios para obras de infraestructura de transporte.

ARTÍCULO 31. EJECUTORIEDAD DEL ACTO EXPROPIATORIO. El acto administrativo por medio del cual la entidad declara la expropiación administrativa del inmueble u ordena el inicio de los trámites para la expropiación judicial, será de aplicación inmediata y gozará de fuerza ejecutoria y ejecutiva.

Contra el acto administrativo que declara la expropiación 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. Artículo modificado 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 de este adjunto los inmuebles de su propiedad sin que previamente tenga que mediar oferta formal de compra. La cesión a que se refiere este artículo no generará gastos de notariado y registro.

ARTÍCULO 33. ADQUISICIÓN DE ÁREAS REMANENTES NO DESARROLLABLES. En los procesos de adquisición predial para proyectos de infraestructura de transporte, las Entidades Estatales podrán adquirir de los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura, áreas superiores a las necesarias para dicho proyecto, 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, sequías 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 avalúo catastral, el avalúo comercial podrá ser utilizado como criterio para actualizar el avalúo catastral de los inmuebles que tienen designación como consecuencia del proceso de expropiación voluntaria o expropiación judicial o administrativa.

Para este efecto, el ente estatal una vez perfeccionado el proceso de adquisición predial a favor del Estado, procederá a remitir al organismo catastral o quien haga sus veces y a la autoridad judicial, el informe del valor pagado por metro cuadrado, hectárea o fanega del inmueble adquirido.

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

ARTÍCULO 35. PREDIOS ADQUIRIDOS PARA COMPENSACIÓN AMBIENTAL. Los predios que las Entidades Estatales deban adquirir en cumplimiento de obligaciones ambientales establecidas en la Licencia Ambiental para compensación, deberán ser cedidos a título gratuito, para ser incorporados como bien de uso público en el respectivo Plan, esquema o plan básico de ordenamiento territorial de la jurisdicción donde se encuentren, a la entidad que determine la autoridad ambiental competente, de conformidad con la modalidad 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. Artículo modificado 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 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 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 expropiación 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 distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la optimización que comprometa el dato emergente y el lucro emergente.

El dato emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro emergente 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 dato emergente solo se tendrá en cuenta el dato cierto y consolidado.

El lucro emergente será "condicionalmente asegurable". En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de expropiación 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 espoliación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del avalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área de influencia para que proceda a suspender los trámites de actualización 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 1673 de 2013.

ARTÍCULO 38. Durante la etapa de construcción de los proyectos de infraestructura de transporte y con el fin de facilitar su ejecución la Nación a través de los ríos de las entidades de dicho orden y los municipios territoriales, a través de los Gobernadores y Alcaldes, según la infraestructura a su cargo, serán facultados para imponer servidumbres, mediante acto administrativo.

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

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

Para efectos de lo previsto en este artículo, se deberá agotar una etapa de negociación directa en un plazo máximo de treinta (30) días calendario. En caso de no lograse acuerdo se procederá a la imposición de servidumbre por vía administrativa. El Gobierno Nacional expedirá la reglamentación correspondiente con el fin de definir los términos en que se deberán surtir estas etapas.

PARÁGRAFO 1o. El 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 1991.

Decreto 737 de 10 de abril de 2014 Por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social de 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 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 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.

En tal sentido, de conformidad con los artículos 21 y 22 de la Ley 1682 de 2013, el saneamiento automático podrá invocarse cuando la entidad pública adquirente, durante el proceso de adquisición predial o al término del mismo, no haya podido conseguir el derecho real de dominio a su favor por existir circunstancias que afecten o impidan la transferencia perfecta 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.

Sin perjuicio de la historia jurídica del bien, el saneamiento automático constituye un cumplimiento del tracto sucesivo cuando se adquiere la totalidad o parte del predio.

Artículo 4o. Oportunidad. Con el propósito de asegurar la oportunidad, la entidad pública que pretenda adelantar el saneamiento automático otorgará 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 poseen 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 consideren tener un derecho sobre el inmueble podrán solicitar administrativa o judicialmente su reconocimiento pecuniario.

Artículo 5o. Estudio Previo para el Saneamiento Automático. Para el saneamiento automático la entidad interesada debe efectuar un estudio del predio. Para tal efecto, además de dar cumplimiento a lo dispuesto en el 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 deba 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. Clasificación de libertad y tradición actualizado.
3. Avalúo practicado con fundamento en la normatividad vigente para la adquisición de inmuebles requeridos para desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte.
4. Levantamiento topográfico.

Artículo 6o. 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 declara mediante acto administrativo motivado en el que se expresarán las razones de utilidad pública e interés social que fundamentan la declaración. Dicho acto será sólo 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 160 de 1954 y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.

Artículo 7o. Acto de Saneamiento de Bienes con Identidad Registral. En el acto administrativo o en la escritura pública en que se invoque el saneamiento automático se dispondrá, cuando sea correspondiente, 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 cumplimiento del tracto sucesivo, el Registrador, cuando lo requiera sea una prótola de término negado de otro de mayor extensión, dispóna la apertura de un nuevo folio de matrícula sin anotaciones relativas a medidas cautelares, limitaciones, afectaciones y gravámenes y deje 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.

AUTOPISTAS URABÁ:

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

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

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente comparará la información contenida en los títulos registrados con la que tiene incorporada en sus bases de datos, disponiendo y practicando una inspección técnica para determinar 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/o lindes.

Si la información de catastro no coincide con la de los títulos registrados, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente convocará a los titulares de derechos de dominio y demás interesados, directamente o a través de un medio de comunicación idoneo, para buscar un acuerdo a partir de una propuesta que sobre cabida y/o lindes el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o quien haga sus veces realice. Si se llega a un acuerdo, se expedirá la certificación de cabida y/o lindes; en caso contrario, se agotarán las instancias judiciales a que haya lugar por parte de los titulares de derecho de dominio.

El término para tramitar y expedir la certificación de cabida y/o lindes es de dos (2) meses improrrogables contados a partir de la recepción de la solicitud, cuando la información de los títulos registrados coincida plenamente con la de catastro. Si no coincide y es necesario convocar a los titulares de dominio y demás interesados, el término para agotar el trámite será de cuatro (4) meses, que se contabilizarán desde la recepción de la solicitud.

Una vez se expida la certificación de cabida y/o lindes, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente dará traslado a la entidad u organismo encargado del registro de inmuebles 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 desamortir el trámite de cabida y/o lindes aquí señalado, sin 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 demanda 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 lindes o su inscripción en el registro es causal de sanción disciplinaria, que se puede imponer de oficio o por queja del interesado, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda corresponder al funcionario.

ARTICULO 27. PERMISO DE INTERVENCIÓN VOLUNTARIO. «Artículo modificado por el artículo 11 de la Ley 1682 de 2013. El nuevo texto es el siguiente:» Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula el poseedor regular o los herederos legitimados del bien, podrá obtener 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 anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán efecto con el permiso de intervención voluntaria.

La 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 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 personal municipal quien deberá garantizar la protección de los Derechos Humanos, dentro de un término perentorio de cinco (5) días, de la diligencia, se levantará un acta y en ella no procederá oposición alguna.

ARTICULO 28. ENTREGA ANTICIPADA POR ORDEN JUDICIAL. «Artículo modificado por el artículo 5 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:» Las Juntas deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio 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 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 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 disposiciones que se disponen en la presente ley.

ARTICULO 29. ENTREGA ANTICIPADA DE BIENES EN PROCESO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO, BALDÍOS Y BAJO ADMINISTRACIÓN DE CISA. Los bienes inmuebles necesarios para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte, que se encuentren bajo la administración de CISA o quien haga sus veces, en proceso de extinción de dominio, en proceso de clasificación o inmuebles baldíos, podrán ser apropiados o adjudicados, según sea procedente, por y a la entidad estatal responsable del proyecto y esta podrá solicitar a la entidad competente la entrega anticipada, una vez se haya efectuado el depósito del valor del inmueble, cuando a ello haya lugar.

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

En el caso que el dominio sobre el bien inmueble no se entregue como resultado del proceso o en el proceso de clasificación en establezca un titular privado, el valor del depósito se lo entregará al propietario del inmueble.

ARTICULO 30. Pago del valor del inmueble objeto de expropiación de conformidad con el avalúo, no procederá la prejudicialidad para los procesos de expropiación, servidumbre o adquisición de predios para obras de infraestructura de transporte.

ARTICULO 31. EJECUTORIEDAD DEL ACTO EXPROPIATORIO. El acto administrativo por medio del cual la entidad ordena 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 considerará en el efecto devolutivo.

ARTICULO 32. CESIÓN VOLUNTARIA A TÍTULO GRATUITO DE FRANJAS DE TERRENO. «Título del artículo corregido por el artículo 1 del Decreto 2049 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 acopiador los inmuebles de su propiedad sin que previamente tenga que mediar oferta formal de compra. La cesión a que se refiere este artículo no generará gastos de notaría y registro.

ARTICULO 33. ADQUISICIÓN DE ÁREAS REMANENTES NO DESARROLLABLES. En los procesos de adquisición predios 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 remanentes a las necesidades para dicho 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, sequisimos o planes técnicos de ordenamiento territorial o por tratarse de zonas críticas o de riesgo ambiental o social.

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

Para cada avalúo, el ente estatal una vez perfeccionado el proceso de adquisición predial a favor del Estado, procederá a remitir al organismo catastral o quien haga sus veces y a la autoridad tributaria, el informe del valor pagado por metro cuadrado, hectárea o fanega del inmueble adquirido.

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

ARTICULO 35. PREDIOS ADQUIRIDOS PARA COMPENSACIÓN AMBIENTAL. Los predios que las Entidades Estatales deben adquirir en cumplimiento de obligaciones ambientales establecidas en la Ley 686 de 2001 para compensación, deberán ser cedidos a título gratuito, para ser incorporados como bien de uso público en el respectivo plan, sequisimo y plan básico de ordenamiento territorial de la jurisdicción donde se encuentren, a la entidad que califique la autonomía 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 predios.

ARTICULO 36. CESIÓN DE INMUEBLES ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS. «Título del artículo corregido por el artículo 2 del Decreto 3149 de 2013» Los predios de propiedad de entidades públicas que se requieran para el desarrollo de proyectos de infraestructura deberán ser cedidos a la entidad responsable del proyecto, a título oneroso o como aporte de la respectiva entidad propietaria al proyecto de infraestructura de transporte.

Para efectos de determinar el valor del inmueble, la entidad cedente deberá presentar un avalúo con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que cumple las funciones o con peritos privados inscritos en las listas de propiedad raíz o asociaciones legalmente constituidas.

El avalúo que dichas entidades o peritos amparados deben practicar obligatorio para las partes.

La cesión implicará la aplicación del pago como bien de uso público.

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

ARTICULO 37. «Artículo modificado por el artículo 9 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:» El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial 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 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 cierto y consolidado.

«Criterio CONDICIONALMENTE EXCEPTIVO» En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del precio será cancelado de forma paulatina teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.

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

Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del avalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área de influencia para que proceda a suspender los trámites de avalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta la preceptada por la Ley 1673 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 tales servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los departamentos, cuando se afecten predios que se encuentren ubicados en más de uno de ellos. Asimismo, el Gobernador del departamento impondrá servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los municipios cuando se afecten predios que se encuentren ubicados en más de un municipio.

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

Para efectos de lo previsto en este artículo, se deberá agotar una etapa de negociación directa en un plazo máximo de treinta (30) días calendario. En caso de no lograrse acuerdo se procederá a la imposición de servidumbres por vía administrativa. El Gobierno Nacional expedirá la reglamentación correspondiente con el fin de definir los términos en que se deberán surtir estas etapas.

PARAGRAFO 1o. El Ministro de Transporte podrá delegar esta facultad.

PARAGRAFO 2o. Lo dispuesto en este artículo será aplicable a la figura predial necesaria para la ejecución de proyectos de infraestructura de servicios públicos, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 55 de 1981.

Decreto 737 de 19 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 consagrados 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 pudiesen dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, directores a la entidad pública adquisitiva.

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 adquisitiva, durante el proceso de adquisición predial o al término del mismo, no haya podido consolidar el derecho real de dominio a su favor por existir circunstancias que le hayan impedido hacerlo, como por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor, la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del predio para los proyectos de infraestructura de transporte.

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

Artículo 4o. Operatividad. Con el propósito de asegurar la operatividad, la entidad pública que pretenda adelantar el saneamiento automático aplicará a la Oficina de Registro Público competente para que inscriba en la columna 4 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 concurren tener un derecho sobre el inmueble podrán solicitar administrativa o judicialmente su reconocimiento pecuniario.

Artículo 5o. Estudio Previo para el Saneamiento Automático. Para el saneamiento automático la entidad interesada debe efectuar un estudio del predio. Para tal efecto, además de dar cumplimiento a lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, considerará, entre otros, algunos de los siguientes documentos:

1. Un estudio de títulos del predio por sanear, que deberá incluir la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones, medidas cautelares o cualquier otra circunstancia que afecte o impida el ejercicio pleno del derecho de propiedad.

2. Certificado de libertad y tradición pecuniario.

3. Avalúo practicado con fundamento en la normalidad vigente para la adquisición de inmuebles requerida 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 testamento 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 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 operaren 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 cumplimiento del trámite sucesivo, el Registrador, cuando lo requiera sea a petición de la entidad propietaria o de la entidad pública que fundamenta la apertura de un nuevo folio de matrícula sin anotaciones relativas a medidas cautelares, limitaciones, afectaciones y gravámenes y deje 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.



MINTRANSPORTE

ANI

Agencia Nacional de Infraestructura

ANILADO SUPERTRAFICO

TODOS POR UN
NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

Si los bienes fueren materia de embargo, secuestro o inscripción, el precio se remitirá a la autoridad que decretó tales medidas; y si se vieran 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 inferior, si fuere posible, ponga de nuevo al demandado en posesión o tenencia de los bienes, y condenará al demandante a pagarle 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 aplicable 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 encuentran destinados a actividades productivas y se presente una detención 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 dejaron de percibir hasta por un periodo máximo de seis meses¹³.

Ley 1882 de 22 de noviembre de 2013. Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias. Título IV. Gestión y Adquisición Prediales. Gestión Ambiental, Activos y Redes de Servicios Públicos, de TIC y de la Industria del Petróleo, entre otros y Permisos Mineros y Servidumbres. Capítulo 1. Gestión y Adquisición Predial. Modificada por la Ley 1882 de 2018, por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la contratación pública en Colombia, la ley de infraestructura y se dictan otras disposiciones, publicada en el Diario Oficial No. 50.477 de 13 de enero de 2018.

ARTÍCULO 19. Definir como un motivo de utilidad pública a interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte y 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, aplicando para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 84 de 1959 y 386 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 84 de 1959, 386 de 1997 y 1662 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 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 20. Deben 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 de lo establecido en la Ley 1662 de 2012, la adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública a interés social consignados en las leyes vigentes 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, afecten los a la entidad pública adquirente».

El saneamiento automático de que trata el presente artículo será aplicable a las inmuebles adquiridos para proyectos de infraestructura de transporte, incluso antes de la vigencia de la Ley 9ª de 1959, de acuerdo con la reglamentación 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 título 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 Desapojadas y Abandonadas Forzadamente creado por la Ley 1448 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 al efecto por la Ley 282 de 1997 y el Decreto número 2007 de 2001. En estos casos se entenderá que los propietarios carecen de la capacidad para enajenarlos voluntariamente.

En los casos en que solo se encuentren solicitudes de restitución o inscripción en el Registro de Tierras Desapojadas o Abandonadas procederá adelantar la expropiación y se pondrá a disposición del juez de conocimiento de tales procesos de la vía de los predios en dominio judicial, pero una vez sea infundada la solicitud de restitución ante el juez de conocimiento de tales procesos de la vía de los predios en dominio judicial, la inclusión del predio en los proyectos viables aprobados por el Gobierno Nacional en los términos del artículo 22 de la Ley 1448 de 2011 como una imposibilidad jurídica para la restitución que impondrá el Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Desapojadas compensar a las víctimas con un predio de similar condición, en su orden y lineamientos establecidos en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 y sus decretos reglamentarios. Sin embargo, en estos casos, el pago de la compensación se realizará con cargo a los recursos que se consignen en el depósito judicial efectuado por la entidad propietaria con cargo al proyecto, en virtud de proceso de expropiación.

En caso de que esté en trámite el proceso de restitución, se iniciará el proceso de expropiación, pero se esperarán las reglas del proceso de restitución para determinar a quié se consigna el valor del predio. En caso de que proceda la restitución, el valor consignado se transferirá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Desapojadas para que compense las víctimas cuyo bien es judicialmente imposible de restituir, en los términos previstos en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 y sus normas reglamentarias.

El saneamiento automático no desvirtuará las medidas de protección inscritas en el Registro Único de Tierras 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 previstos en el presente parágrafo, en el Folio de Matrícula Inmobiliaria de la parte restante que no sea objeto de adquisición, deberán mantenerse las medidas de protección inscritas. Además, teniendo en cuenta que no quedan afectos a los proyectos, procederá la restitución, siempre que se den los elementos y requisitos exigidos en la Ley 1448 de 2011.

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

No obstante lo anterior, la entidad adquirente 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 competente, durante la diligencia de entrega, deberá informar que se ha hecho la consignación del valor del predio a órdenes del juzgado de restitución.

PARÁGRAFO 30. En todo caso, ningún saneamiento automático implicará el levantamiento de servidumbres de utilidad pública frente a redes y activos, ni el desconocimiento de los derechos inmobiliarios que hayan sido previamente adquiridos para el establecimiento de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y actividades complementarias, Tecnologías de la Información y las Comunicaciones y la Industria del Petróleo.

ARTÍCULO 22. LIMITACIONES, AFECTACIONES, GRAVÁMENES AL DOMINIO, MEDIDAS CAUTELARES, IMPUESTOS, SERVICIOS PÚBLICOS Y CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. «Artículo modificado por el artículo 8 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente: En el proceso de adquisición de predios necesarios para proyectos de infraestructura de transporte, en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula o el interesado poseedor regular inscrito y prima 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 acuerdo 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 para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizará directamente el titular. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda».

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

Una vez realizada la respectiva anotación en el registro, el Registrador deberá dar aviso mediante oficio al notario correspondiente para que abra 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 1578 de 2012, se podrán cancelar con la solicitud que realice la entidad estatal al Registrador de Instrumentos Públicos.

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

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

ARTÍCULO 23. AVALUADORES Y METODOLOGÍA DE AVALÚO. El avalúo comercial para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte será realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Juntas de Propiedad Real. El avalúo comercial, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuere del caso realizar por afectar el patrimonio de los 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, criterios y procedimientos que deban aplicarse en la elaboración de los avalúos comerciales y su actualización. Cuando las circunstancias lo indiquen, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) introducirá las modificaciones que resulten necesarias.

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

PARÁGRAFO. El 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 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente: En las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que adopte el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) en cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, no procederá indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, prerrogativas, autorizaciones que hayan sido levantadas, hechas o concedidas en las etapas o zonas reservadas en los términos del artículo 30 de la Ley 1228 de 2008».

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

Se entiende por revisión la solicitud por la cual la entidad solicitante o quien haga sus veces, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien realizó el avalúo comercial, para que reconsidere la valoración y/o precio presentados, a fin de corregirlos, reformarlos o confirmarlos.

Corresponde a quien realizó el avalúo comercial pronunciarse sobre la revisión solicitada dentro de los diez (10) días siguientes a su presentación. Una vez decidida la revisión y si hay lugar a tramitar la impugnación, quien haya decidido la revisión emitirá el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha 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 resolver las impugnaciones será de diez (10) días y se contará 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, derogan o sustituyan.

PARÁGRAFO 20. «Parágrafo modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente: El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación de este. Una vez notificada la oferta, el avalúo quedará en firme para efectos de la enajenación voluntaria».

PARÁGRAFO 30. La entidad solicitante, o quien haga sus veces, asumirá los costos que demande la atención de las impugnaciones a 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 18 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente: La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellos personas que tengan la expectativa actual y probable de entrar a representar al proletrado fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso o 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 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 acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.
5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.

Se deberán 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 a inscribirse la escritura en el folio de registro de instrumentos públicos del folio correspondiente.

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

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

Se deberá notificar 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, conteniendo en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que realice 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 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 tiene y/o 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 Tradición y libertad del inmueble. El Registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

Surtida la etapa de negociación de la vía gubernativa, la Entidad adquirente deberá acudir al procedimiento de expropiación judicial contemplado en el artículo 380 del Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya, para lo cual aplicará el saneamiento automático y el valor que ampare la expropiación se dejará a cargo del juzgado de conocimiento.

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

¹³ Aparte entre <> declarado inexecutable por la Corte Constitucional mediante sentencia C-750-15



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

Contenido

Ley 9 de 11 de enero de 1989 Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. Capítulo III. De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación.	1
Ley 388 de 16 de julio de 1997. Por la cual se modifica la Ley 2ª de 1989, y la Ley 2ª 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 151 de 1998, los Artículos 55, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el Artículo 11 del Decreto 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.	3
Resolución IGAC 620 de 23 de Septiembre de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.	4
Ley 1437 de 16 de enero de 2011 Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Capítulo V. Publicaciones, Citaciones, Comunicaciones y Notificaciones.	9
Ley 1584 de 12 de julio de 2012 Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones. Título III Procesos Declarativos Especiales. Capítulo I. Expropiación.	9
Ley 1682 de 22 de noviembre de 2013. Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de Infraestructura de Transporte y se conceden facultades extraordinarias. Título IV. Gestión y Adquisición 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.	10
Decreto 737 de 10 de abril de 2014. Por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social de que trata el artículo 21 de la Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013.	11

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

Artículo 9º. El presente Capítulo tiene como objetivo establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles en desarrollo de los proyectos enmarcados 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 10º. Para efectos de declarar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara la utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles urbanos y suburbanos para destinarlos a los siguientes fines:

- Expropiación de Planes de Desarrollo y planes de desarrollo simplificados;
- Expropiación 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, incluidas las estaciones terminales e intermedias del sistema;
- 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 sociedades de economía mixta;
- Ejecución de obras públicas;
- Provisión de espacios públicos urbanos;
- Programas de almacenamiento, procesamiento y distribución de bienes de consumo básico;
- Legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales;
- Reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inquilinatos;
- Ejecución de proyectos de urbanización o de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de desarrollo y planes de desarrollo simplificados, y
- Ejecución de proyectos de integración o readaptación de tierras.

Parágrafo. Para los efectos de la presente ley, entendiéndose por área suburbana la franja de transición determinada por el concepto, 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, definiendo por criterios de densidad y actividad económica de la población.

Artículo 11º. La Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o declarar, 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 amladas 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 declarar la expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos, para el cumplimiento de dichas actividades.

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

Artículo 12º. 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 destina 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, correspondirá 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 islandesa.

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

El oficio que dispone una adquisición será incoado por la entidad adquiriente 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 expropien no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho.

Artículo 14º. 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.

Obligada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa concesión 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 adquiriente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato. El cumplimiento de la obligación de transferir al dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual consta que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de toda gravamen o condición.

Artículo 15º. 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, títulos-valores, o bienes muebles e inmuebles, será

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

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

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

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

Artículo 16º. Para los efectos de la presente ley, los representantes legales de las personas incapacadas de celebrar negocios podrán enajenar directamente a la entidad adquiriente 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 sucesiones que se liquiden ante el juez, éste autorizará la venta siempre que medie el consentimiento del albacea testamentario y en su defecto, del conyuge superviviente que hubiere optado por gananciales, y a falta de los anteriores, de la mayoría simple de los asignatarios reconocidos dentro del proceso. Si entre los herederos y legatarios reconocidos dentro del proceso hubiere menores e incapaces, se requerirá el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar para los primeros y del personerero municipal para los segundos. La entidad adquiriente 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 sucesorios.

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

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

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

Artículo 20º. La expropiación por motivos enuncados 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 adquiriente el propietario no perderá los beneficios de que trata el artículo 15º de la presente ley.

2. Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transferir a la entidad adquiriente 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 21º. Corresponderá al representante legal de la entidad adquiriente expedir resolución motivada en la cual se ordene la expropiación, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del agotamiento de la etapa de adquisición directa por enajenación voluntaria directa, o pena de incurrir en causal de mala conducta. Si no fuere expedida dicha resolución, las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno, y su cancelación se realizará en la forma prevista por el inciso 3º del artículo 25 de la presente ley. El representante legal voltará las autorizaciones previas previstas en los estatutos o normas que regulan la entidad que notifica.

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 22º. 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. Incurra en causal de mala conducta el funcionario que no resuelve el recurso oportunamente. Pasado dicho término no se podrá resolver el recurso interpuesto. El término de caducidad de cuatro (4) meses de la acción de restablecimiento del derecho empezará a correr a partir del día en el cual quedó en firme el acto recurrido.

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

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

Artículo 23º. 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 vencimiento del término establecido en el inciso anterior. En este evento, se procederá a la restitución del bien demandado y a la indemnización de perjuicios en los términos del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil.

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

Artículo 24º. 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 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 adelantan dicha actuación administrativa sólo con anterioridad a la admisión de la demanda de expropiación presentada ante el juez competente.

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

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

Artículo 25º. La demanda de expropiación será presentada por el representante legal de la entidad expropiante mediante abogado litigante e incoará 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 pretensiones contra todos los propietarios de los distintos inmuebles que se requieran para la integración inmobiliaria del proyecto o la obra de la entidad estatal.

En el auto admisorio de la demanda, el juez librará oficio al registrador para que se efectúe la inscripción correspondiente en el folio de matrícula inmobiliaria. Transcurrido el término al cual se refiere el inciso anterior sin que se hubiere presentado la demanda, la resolución que 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 incurso o a ambos por los perjuicios que hubiere sufrido, en los términos del Código Contencioso Administrativo.

Artículo 26º. 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 o la entidad que cumple sus funciones.

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

El 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 fije el juez al propietario.

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

² Sustituido ley 388/97 Art. 138

³ Inc 2º y 3º Derogados ley 388/97 Art. 135

⁴ Modificado ley 388/97 Art. 138

⁵ Modificado ley 388/97 Art. 138

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

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

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

61	49,10	49,12	50,39	53,22	58,32	66,00	75,87	87,38	100,00
62	50,22	50,23	51,47	54,25	58,23	66,76	76,40	87,66	100,00
63	51,34	51,26	52,57	55,28	60,15	67,50	76,94	87,94	100,00
64	52,48	52,49	53,68	56,32	61,08	68,26	77,46	88,22	100,00
65	53,62	53,64	54,80	57,38	62,02	69,02	78,02	88,50	100,00
66	54,78	54,79	55,93	58,44	62,98	69,79	78,57	88,79	100,00
67	55,94	55,95	57,08	59,51	63,92	70,57	79,12	89,08	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	65,05	72,15	80,24	89,66	100,00
70	59,50	59,51	60,52	62,78	66,83	72,95	80,80	89,95	100,00
71	60,70	60,71	61,70	63,88	67,82	73,75	81,37	90,26	100,00
72	61,92	61,93	62,88	65,00	68,81	74,56	81,95	90,56	100,00
73	63,14	63,15	64,08	66,13	69,81	75,38	82,53	90,85	100,00
74	64,38	64,39	65,28	67,27	70,83	76,21	83,12	91,17	100,00
75	65,62	65,63	66,49	68,41	71,85	77,04	83,71	91,47	100,00
76	66,88	66,89	67,71	69,57	72,87	77,88	84,30	91,78	100,00
77	68,14	68,15	68,95	70,73	73,91	78,72	84,90	92,10	100,00
78	69,42	69,43	70,19	71,90	74,95	79,57	85,50	92,42	100,00
79	70,70	70,71	71,44	73,08	76,01	80,43	86,11	92,74	100,00
80	72,00	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	77,46	77,46	77,95	78,12	81,39	84,82	89,23	94,36	100,00
85	78,82	78,83	79,16	80,35	82,49	85,72	89,87	94,70	100,00
86	79,95	79,96	80,48	81,50	83,60	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	83,16	84,12	85,85	88,48	91,81	95,72	100,00
89	84,10	84,11	84,51	85,39	86,53	89,38	92,47	96,05	100,00
90	85,50	85,50	85,87	86,67	88,12	90,31	93,13	96,40	100,00

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

91	86,00	86,00	87,23	87,96	88,27	91,25	93,79	96,75	100,00
92	88,32	88,32	88,61	89,25	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	96,59	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

AUTOPISTAS URABÁ:

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

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

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

1. Las lomas o loma de propiedad rural con domicilio en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados 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 controlado.

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

1. Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.
2. Copia de la cédula catastral, siempre que exista.
3. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
4. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble motivo de avalúo, según el caso.
5. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio o parcelación cuando fuere del caso.
6. Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo. Se entenderá por reglamentación urbanística vigente aquella expedida por autoridad competente y debidamente publicada en el gaceta que para el efecto tenga la administración municipal o distrital.

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

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

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

Artículo 14. Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este decreto, así como las lomas y los evaluadores no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecta o haya afectado al inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dar constancia de 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 al trámite por el cual la entidad solicitante, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien practicó el avalúo para que reconsidere la valoración presentada, a fin de corregirla, reformarla o confirmarla.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 20. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que 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 independizando el valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que lleven 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 copropietarios de copropiedad.
4. Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos.
5. Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obra de adecuación para la utilización de las áreas construidas permanentes, el costo de dichas obras se determinará en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial.
6. Para los edificios del avalúo de que trata el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejen de percibir hasta por un período máximo de seis (6) meses.
7. Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comparables en términos de mercado, el método aplicable será el de reposición como nuevo, pero no se considerará 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 reposición, entendiendo por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido.
8. La afectación socioeconómica del bien.

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

- A. Para el terreno:
 1. Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma.
 2. Clases de suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección.
 3. Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio.
 4. Tipo de construcciones en la zona.
 5. La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así como la infraestructura vial y sanitario de transporte.
 6. En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrícolas 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 el uso que construyó.
 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 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 385 de 1997, se aplicarán los parámetros y criterios señalados en esta ley y en la resolución que se expida de conformidad con el artículo anterior.

Artículo 25. Para la elaboración de los avalúos que se requieren con fundamento en las Leyes 9ª de 1989 y 385 de 1997, se deberá aplicar uno de los siguientes métodos observando los parámetros y criterios mencionados anteriormente o, si el caso lo amerita varios de ellos: el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición o, el residual. La determinación de las normas metodológicas para la utilización de ellos, será materia de la resolución de que trata el artículo 23 del presente decreto.

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

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

Capítulo Quinto. Disposiciones finales

Artículo 27. Cuando no se trate de avalúos para establecer si un inmueble o grupo de inmuebles tienen o no el carácter de Vivienda de Interés Social, para adelantar los procesos previstos en los artículos 51 y 56 de la Ley 9ª de 1989 y del artículo 95 de la Ley 385 de 1997, se tendrá en cuenta la totalidad del inmueble, incluyendo tanto el terreno como la construcción o mejora.

Artículo 28. Cuando para efectos de los programas de titulación masiva que adelanten las entidades autorizadas se requiera del avalúo del terreno y de múltiples construcciones, podrá acordarse a milímetros motivos de evaluación, zonas homogéneas y tablas de valores comerciales o a los avalúos previstos en el Decreto 2056 de 1995.

Artículo 29. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi a la entidad que cumple sus funciones y las lomas informarán inmediatamente 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 variaciones 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 385 de 1997 y deberá remitirse en los formularios que para tal efecto emita 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, tales 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 77 del presente decreto.

Artículo 31. Para el cálculo del efecto plusvalía, previsto en los artículos 75, 76, 77 y 80 de la Ley 385 de 1997, del primer plan de ordenamiento territorial que adopte cada municipio o distrito, el precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será el del 24 de julio de 1997.

Para los siguientes planes de ordenamiento territorial la fecha que se tendrá en cuenta para el cálculo del precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será aquella en que se inicia la revisión del Plan, de conformidad con lo previsto en el artículo 73 de la Ley 385 de 1997.

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

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

Artículo 32. La determinación del valor comercial tendiente a determinar el efecto plusvalía a que se refieren los artículos 75, 76, 77 y 80 de la Ley 385 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 385 de 1997.

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

Publiquese y cúmplase. Dado en Santa Fe de Bogotá, D. C., a 24 de julio de 2008.

Resolución INAC 639 de 23 de Septiembre de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 385 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 generados en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Parágrafo. Se entenderá 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:

$$V = (C - D) + Vt$$

Ve = Valor comercial

C = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

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

Existen varias formas para estimar la depreciación, siendo la más conocida 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 en escalera. 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 del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VI De las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado de 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 técnica (método) 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 su destino, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, si es susceptible de ser construido con distintas intenciones edificatorias, será el que resulta de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de extensiones 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 385 de 1997. Por lo tanto, para establecer el valor de 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 385 de 1997).

Servicios Postales Nacionales
CHIVAGORÁ
28 OCT 2020

VICEPRESIDENCIA

MINTRANSPORTE

ANI

Agencia Nacional de Infraestructura

Ministerio de Transporte

Ministerio de Vivienda

TODOS POR UN
NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

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

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

Con las 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 inmuebles que tengan las mayores características constructivas y proceder a calificarlos con el mismo formulario que se empleó para las otras. En estos casos es necesario que se tome como mínimo la información del nombre del propietario, ocupante o poseedor, dirección y número predial, con la cual podrá verificar en la oficina de catastro sus inscripciones. Una vez se verifiquen las calificaciones de las construcciones proceder a realizar el avalúo comercial de los predios de la muestra. Para que la muestra tenga significancia estadística ésta debe tener un mínimo de 15 datos, pero el número de puntos de investigación debe aumentarse en la medida que el universo a evaluar sea numeroso. Con esta muestra deberá proceder a realizar el cálculo de las ecuaciones (ver Capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas) y seleccionar la que mejor se ajuste al comportamiento de los predios 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 una muestra de los predios 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.

2. Para el avalúo del terreno: Para la realización del avalúo del terreno se podrá tomar como referencia las zonas homogéneas físicas que se encuentran vigentes en el municipio o éstas deben ser 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 1995 en aplicación de la Ley 1001 de 2005, es el siguiente:

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

En cada zona se deberá realizar investigación para un mínimo de tres lotes, número que debe ampliarse en función del área de la zona, número de predios, u otras características que den indicación que tres (3) son insuficientes. Si la media aritmética presenta una dispersión mayor al 7.5%, es necesario entrar a reforzar la investigación incluyendo nuevos puntos de muestra. Si la dispersión 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 fin reportado en el respectivo plano.

Artículo 29.- 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. Tomarse como base dicho valor y estimar el rendimiento financiero, con la tasa de interés bancaria corriente confirmada 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 de lo esté utilizando el propietario dicho canon mensual multiplicado por el número de meses que dure la afectación, podrá tomarse como el valor de compensación durante el tiempo de afectación. Para su estimación deberán tomarse los valores de arrendamientos de bienes comparables que existan en el entorno.

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

Para solventar el monto de la compensación de las rentas o ingresos que se dejen de percibir por una limitación temporal o definitiva (numeral 6° del artículo 21, decreto 1042 de 1995) se deberán tener en cuenta:

- Las declaraciones para efectos tributarios.

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

En caso de que la empresa no esté obligada a presentar ninguno de los 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 producido como periodo de compensación.

Si en el plan de ordenamiento o decisiones administrativas que configure acciones urbanísticas se autorizan acciones generadoras de plusvalía en la zona y en ella existen afectaciones en razón del plan y/u otras obras públicas, es necesario tener en cuenta lo establecido en el artículo 76 de la Ley 285 de 1997 y el artículo 37 de la Ley 5a. de 1998, en lo que se refiere a las áreas.

Artículo 22.- Determinación del valor del suelo de bienes inmuebles de Interés Cultural. Para efecto de lo dispuesto en el literal b) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1959, la determinación del valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento urbanístico de conservación histórica o arquitectónica, se sujetará al siguiente procedimiento:

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

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

Parágrafo.- Hecho el cálculo anterior, se deberá dar aplicación a lo establecido en los literales c) y d) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1959 y el parágrafo 2 del artículo 2 del Decreto 1337 de 2002 o la norma que las adicione, modifique o sustituya.

Artículo 23.- Valoración de predios en áreas de renovación urbana. La valoración de predios en áreas de renovación urbana que no cuenten con plan parcial o la norma específica para su desarrollo, se hará con base en las normas urbanísticas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial se deberá emplear el método de renta 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 del 2006, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de tierra rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.

Capítulo IV. Cálculo del efecto Plusvalía

Artículo 25.- Cálculo del efecto plusvalía resultante de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como subzona. Para subzonas que efectúen acciones urbanísticas se autoriza el siguiente procedimiento:

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

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

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

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

Parágrafo 1.- Si no existiere norma anterior que determine los usos del suelo en la zona o sub-zona beneficiaria, se deberá tener en cuenta el uso predominante en la zona homogénea física correspondiente de conformidad con lo previsto en el parágrafo 3 del artículo 4 del Decreto 1786 de 2004.

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

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

Para este caso como en el anterior, las zonas homogéneas físicas elaboradas para efectos catastrales se utilizarán según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 8 del Decreto 1420 de 1998.

Artículo 27.- Cálculo del efecto plusvalía resultante del mayor aprovechamiento del suelo. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, la determinación del precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes y después de la acción urbanística generadora de la plusvalía, se hará con el método (fórmula) 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 285 de 1997.

Parágrafo.- Cuando en el plan de ordenamiento territorial se determine el paso de suelo rural directamente a suelo urbano se deberá enmarcar 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 17 de la Ley 5a. de 1998, 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 autorizados 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.

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

- Vías internas y de acceso.

- Topografía.

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

- Fertilidades de adecuación.

- Cultivo: tipo, variedad, densidad de siembra, edad, estado fitosanitario, y cuando se refiere a bosques es necesario determinar claramente si éste es de carácter comercial, silvático 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 requiere más de un medio de transporte, deberán relacionarse las distancias en cada una de ellas.

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

En cuanto al agua deben tenerse en cuenta los requerimientos mínimos del cultivo y las características de las adecuaciones que se hayan introducido al terreno, tales como canales de riego y drenaje y la disponibilidad efectiva de agua. Adicionalmente, deben estudiarse las condiciones de encharcamiento o inundación a que están sujetos los terrenos.

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

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

Parágrafo 1.- Con el objeto de disminuir 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 terrenos 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 Controversia 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 perito que actuó directamente en la realización del mismo.

Artículo 35.- Impugnación. La decisión de la impugnación en todos los casos estará a cargo del Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Artículo 36.- Para resolver la impugnación, el Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi deberá tener en cuenta si la argumentación presentada como sustento se refiere al criterio de selección del método con el cual se realizó el avalúo, o si se refiere a la aplicación o desarrollo del método seleccionado.

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

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

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

Capítulo VII. De las Fórmulas Estadísticas

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

1. Media Aritmética: (X)

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

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

En donde:

X = media aritmética

Σ = signo que indica suma

N = número de casos estudiados

X_i = valores obtenidos en la encuesta

2. Desviación estándar: (S)

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

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

En donde:

X = media aritmética



AUTOISTAS URABÁ:

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

34	22.70	22.60	24.73	28.03	36.26	48.42	53.40	60.95	100.00
35	23.62	23.64	25.55	29.80	39.45	48.99	63.80	81.06	100.00
36	24.48	24.50	26.38	30.59	39.15	49.55	64.20	81.27	100.00
37	25.34	25.34	27.23	31.39	38.86	50.13	64.61	81.48	100.00
38	26.22	26.24	28.08	32.19	39.57	50.71	65.02	81.70	100.00
39	27.10	27.12	28.94	33.00	40.30	51.30	65.45	81.93	100.00
40	28.00	28.02	29.81	33.82	41.00	51.90	65.97	82.14	100.00
41	28.90	28.92	30.70	34.66	41.77	52.51	66.50	82.37	100.00
42	29.82	29.84	31.59	35.50	42.53	53.12	67.03	82.60	100.00
43	30.74	30.76	32.49	36.35	43.28	53.74	67.57	82.83	100.00
44	31.68	31.70	33.40	37.21	44.05	54.36	68.11	83.06	100.00
45	32.62	32.64	34.32	38.08	44.82	54.99	68.66	83.29	100.00
46	33.58	33.60	35.25	38.95	45.60	55.63	69.21	83.53	100.00
47	34.54	34.56	36.18	39.84	46.38	56.23	69.77	83.77	100.00
48	35.52	35.54	37.14	40.74	47.19	56.93	70.33	84.01	100.00
49	36.50	36.52	38.10	41.64	48.00	57.59	70.90	84.25	100.00
50	37.50	37.52	39.07	42.56	48.81	58.25	71.37	84.50	100.00
51	38.50	38.52	40.05	43.48	49.63	58.92	71.85	84.75	100.00
52	39.52	39.53	41.04	44.41	50.45	59.60	72.33	85.00	100.00
53	40.54	40.56	42.04	45.35	51.20	60.28	72.81	85.25	100.00
54	41.58	41.59	43.06	46.30	52.15	60.97	73.29	85.51	100.00
55	42.64	42.64	44.07	47.28	53.01	61.67	73.78	85.77	100.00
56	43.68	43.69	45.10	48.24	53.87	62.38	74.26	86.03	100.00
57	44.74	44.76	46.14	49.22	54.74	63.09	74.74	86.29	100.00
58	45.82	45.83	47.19	50.20	55.62	63.81	75.22	86.56	100.00
59	46.90	46.92	48.25	51.20	56.51	64.53	75.70	86.83	100.00
60	48.00	48.01	49.32	52.20	57.41	65.26	76.18	87.10	100.00

TABLA DE RITMO Y CORRIENTE (parte 2)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

61	49.10	49.12	50.28	53.22	58.32	66.00	73.87	87.38	100.00
62	50.22	50.23	51.47	54.25	59.23	66.75	76.40	87.80	100.00
63	51.34	51.35	52.57	55.28	60.15	67.50	76.94	87.94	100.00

64	52.47	52.48	53.71	56.33	61.03	68.21	77.04	89.47	100.00
65	53.60	53.61	54.83	57.35	62.04	69.04	78.04	90.00	100.00
66	54.74	54.75	55.96	58.37	62.86	69.86	79.04	90.50	100.00
67	55.88	55.89	57.09	59.40	63.68	70.68	80.04	91.00	100.00
68	57.02	57.03	58.23	60.43	64.50	71.50	81.04	91.50	100.00
69	58.16	58.17	59.37	61.46	65.32	72.32	82.04	92.00	100.00
70	59.30	59.31	60.51	62.49	66.14	73.14	83.04	92.50	100.00
71	60.44	60.45	61.65	63.52	66.96	73.96	84.04	93.00	100.00
72	61.58	61.59	62.79	64.55	67.78	74.78	85.04	93.50	100.00
73	62.72	62.73	63.93	65.58	68.60	75.60	86.04	94.00	100.00
74	63.86	63.87	65.07	66.61	69.42	76.42	87.04	94.50	100.00
75	65.00	65.01	66.21	67.64	70.24	77.24	88.04	95.00	100.00
76	66.14	66.15	67.35	68.67	71.06	78.06	89.04	95.50	100.00
77	67.28	67.29	68.49	69.70	71.88	78.88	90.04	96.00	100.00
78	68.42	68.43	69.63	70.73	72.70	79.70	91.04	96.50	100.00
79	69.56	69.57	70.77	71.76	73.52	80.52	92.04	97.00	100.00
80	70.70	70.71	71.91	72.79	74.34	81.34	93.04	97.50	100.00
81	71.84	71.85	73.05	73.82	75.16	82.16	94.04	98.00	100.00
82	72.98	72.99	74.19	74.85	75.98	82.98	95.04	98.50	100.00
83	74.12	74.13	75.33	75.82	76.80	83.76	96.04	99.00	100.00
84	75.26	75.27	76.47	76.86	77.69	84.60	97.04	99.50	100.00
85	76.40	76.41	77.61	77.85	78.58	85.42	98.04	100.00	100.00
86	77.54	77.55	78.75	78.99	79.72	86.24	99.04	100.00	100.00
87	78.68	78.69	79.89	80.13	81.06	87.06	100.00	100.00	100.00
88	79.82	79.83	81.03	81.27	82.00	87.88	100.00	100.00	100.00
89	80.96	80.97	82.17	82.39	83.12	88.70	100.00	100.00	100.00
90	82.10	82.11	83.31	83.53	84.26	89.52	100.00	100.00	100.00

TABLA DE RITMO Y CORRIENTE (parte 4)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

91	83.20	85.50	87.23	87.56	88.27	81.25	83.79	86.75	100.00
92	88.32	88.32	88.61	89.75	90.43	92.20	94.46	97.10	100.00
93	88.74	88.74	90.00	90.57	91.57	93.15	95.14	97.45	100.00
94	91.18	91.18	91.40	91.86	92.77	94.11	95.62	97.01	100.00
95	92.62	92.62	92.81	93.22	93.95	95.07	96.50	98.17	100.00
96	94.06	94.06	94.83	94.55	95.15	96.04	97.19	98.53	100.00
97	95.54	95.54	95.66	95.61	95.35	97.02	97.89	98.09	100.00

28 OCT 2020
A-4-72
DIO SPO

