

Bogotá, 24 de junio de 2020

Requiere respuesta: SI ☒ NO ☐

Señores:

OSCAR MAURICIO LÓPEZ VALLE

BEATRIZ ELENA LÓPEZ VALLE

Predio denominado Imantago Finca Vereda Imantago/La Herradura (según ficha catastral)

Ubicado en la Vereda Imantago/El Paso (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 03-03-20200310001005 de fecha diez (10) de marzo de 2020, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en la **abscisa inicial K02+318,08 - abscisa final: K02+390,17**, de la margen izquierda del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio de mayor extensión denominado "Imantago Finca Vereda Imantago/ La Herradura (según ficha catastral), ubicado en la Vereda Imantago/El Paso (según ficha catastral), del Municipio de Cañasgordas, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral No. **138-2-001-000-0020-00002-0000-00000**, Número Predial Nacional **05-138-00-01-00-00-0020-0002-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria No. **011-16453** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino (Antioquia).

Respetados Señores:

En razón a que mediante oficio de citación número 03-03-20200310001004 de fecha diez (10) de marzo de 2020, emitido por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., se instó a comparecer a notificarse de la Oferta de Compra 03-03-20200310001005 de fecha diez (10) de marzo de 2020, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, cultivos y especies, ubicadas entre la **abscisa inicial K02+318,08 - abscisa final:**

K02+390,17 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 RB759852909CO el veintiuno (21) de abril de 2020, publicado en la en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI (<https://www.ani.gov.co/servicios-de-informacion-al-ciudadano/notificaciones-por-aviso>) el día tres (03) de junio de 2020, publicada en la página web de la concesión (<http://autopistasuraba.com/avance-concesion/gestion-predial/>) el día tres (03) de junio de 2020, publicada en la cartelera de la oficina de atención al usuario del Municipio de Cañasgordas, localizada en la Calle 27 No. 30 - 20 Barrio centro el día tres (03) de junio de 2020, en la cartelera de la Personería Municipal del Municipio de Cañasgordas, ubicada en la calle 25 No. 29A, el día tres (03) de junio de 2020, y el día tres (03) de junio de 2020 en el Km 5+300 vía Cañasgordas- Uramita, vereda Guadual del Municipio de Cañasgordas, Antioquia, y que a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal.

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

AVISO

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la **CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S.**, expidió la Oferta de Compra contenida en el oficio 03-03-20200310001005 de fecha diez (10) de marzo de 2020, *"por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en la abscisa inicial K02+318,08 - abscisa final: K02+390,17, de la margen izquierda del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio de mayor extensión denominado "Imantago Finca Vereda Imantago/ La Herradura (según ficha catastral), ubicado en la Vereda Imantago/El Paso (según ficha catastral), del Municipio de Cañasgordas, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral No. 138-2-001-000-0020-00002-0000-00000, Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0020-0002-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 011-16453 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 03-03-20200310001004 de fecha diez (10) de marzo de 2020, emitido por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., se les informo las condiciones de modo, tiempo, y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta de Compra 03-03-20200310001005 de fecha diez (10) de marzo de 2020, copia de la Ficha Técnica Predial No. **CAM2-UF1-CCG-059**, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C de fecha 20 de septiembre de 2019, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



RONG GUIMIN

Representante Legal (S)

CONCESION AUTOPISTAS URABÁ S.A.S

En delegación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

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

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

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

PREDIO CAM2-UF1-CCG-059

El presente **AVISO** se fija para los fines correspondientes en la cartelera de la oficina de atención al usuario de la **CONCESIÓN AUTOPISTAS URABA S.A.S.** - ubicada en la Calle 27 No. 30 – 20 del barrio Centro del Municipio de Cañasgordas, Antioquia, en la cartelera de la 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 **OSCAR MAURICIO LÓPEZ VALLE, BEATRIZ ELENA LÓPEZ VALLE**, de la Oferta de Compra contenida en el oficio 03-03-20200310001005 de fecha diez (10) de marzo de 2020, "por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en la **abscisa inicial K02+318,08 - abscisa final: K02+390,17**, de la margen izquierda del proyecto vial **CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1**, a segregarse del predio de mayor extensión denominado "Imantago Finca Vereda Imantago/ La Herradura (según ficha catastral), ubicado en la Vereda Imantago/El Paso (según ficha catastral), del Municipio de Cañasgordas, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral No. **138-2-001-000-0020-00002-0000-00000**, Número Predial Nacional **05-**

138-00-01-00-00-0020-0002-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria No. **011-16453** 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 03-03-20200310001005 de fecha diez (10) de marzo de 2020, contenida en cuatro (4) folios, la ficha predial de fecha diecisiete (17) de mayo de 2019 contenida en tres (3) folios, plano predial de fecha de mayo de 2019 contenido en tres (3) folios, usos del suelo de fecha veinticinco de (25) de marzo de 2019, contenido en dos (2) folios, Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ, de fecha veinte (20) de septiembre de 2019 contenido en cuarenta y cuatro (44) folios y normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad pública en once (11) folios.

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

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

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



RONG GUIMIN

Gerente General (S)

Autopistas Urabá S.A.S

En delegación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

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

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



AUTOISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7



COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20200610002402
Fecha: 10/06/2020 08:17:46 p. m.
Usuario: evargas
Fecha impresión: 10/06/2020 8:16:54 p. m.

Bogotá, 10 de junio de 2020

Requiere respuesta: SI ☒ NO ☐

Señores:

OSCAR MAURICIO LÓPEZ VALLE

BEATRIZ ELENA LÓPEZ VALLE

Predio denominado Imantago Finca Vereda Imantago/La Herradura (según ficha catastral)

Ubicado en la Vereda Imantago/El Paso (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 03-03-20200310001005 de fecha diez (10) de marzo de 2020, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en la **abscisa inicial K02+318,08 l abscisa final: K02+390,17 l**, de la margen Izquierda del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio de mayor extensión denominado "Imantago Finca Vereda Imantago/ La Herradura (según ficha catastral), ubicado en la Vereda Imantago/El Paso (según ficha catastral), del Municipio de Cañasgordas, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral No. **138-2-001-000-0020-00002-0000-00000**, Número Predial Nacional **05-138-00-01-00-00-0020-0002-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria No. **011-16453** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino (Antioquia).

Respetados Señores:

En razón a que mediante oficio de citación número 03-03-20200310001004 de fecha diez (10) de marzo de 2020, emitido por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., se instó a comparecer a notificarse de la Oferta de Compra 03-03-20200310001005 de fecha diez (10) de marzo de 2020, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, cultivos y especies, ubicadas entre la **abscisa inicial K02+318,08 l abscisa final:**

EDICION_11



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

1 de 3

K02+390,17 l 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 RB759852909CO del veintiuno (21) de abril de 2020, publicado en la en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI (<https://www.ani.gov.co/servicios-de-informacion-al-ciudadano/notificaciones-por-aviso>) el día tres (03) de junio de 2020, publicada en la página web de la concesión (<http://autopistasuraba.com/avance-concesion/gestion-predial/>) el día tres (03) de junio de 2020, publicada en la cartelera de la oficina de atención al usuario del Municipio de Cañasgordas, localizada en la Calle 27 No. 30 - 20 Barrio centro el día tres (03) de junio de 2020, en la cartelera de la Personería Municipal del Municipio de Cañasgordas, ubicada en la calle 25 No. 29A, el día tres (03) de junio de 2020, y el día tres (03) de junio de 2020 en el Km 5+300 vía Cañasgordas- Uramita, vereda Guadual del Municipio de Cañasgordas, Antioquia, y que a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal.

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

AVISO

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la **CONCESIÓN AUTOISTAS URABÁ S.A.S.**, expidió la Oferta de Compra contenida en el oficio 03-03-20200310001005 de fecha diez (10) de marzo de 2020, "por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en la **abscisa inicial K02+318,08 l abscisa final: K02+390,17 l**, de la margen izquierda del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio de mayor extensión denominado "Imantago Finca Vereda Imantago/ La Herradura (según ficha catastral), ubicado en la Vereda Imantago/El Paso (según ficha catastral), del Municipio de Cañasgordas, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral No. **138-2-001-000-0020-00002-0000-00000**, Número Predial Nacional **05-138-00-01-00-00-0020-0002-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria No. **011-16453** 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 03-03-20200310001004 de fecha diez (10) de marzo de 2020, emitido por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., se les informo las condiciones de modo, tiempo, y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

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



Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta de Compra 03-03-20200310001005 de fecha diez (10) de marzo de 2020, copia de la Ficha Técnica Predial No. **CAM2-UF1-CCG-059**, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C de fecha 20 de septiembre de 2019, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



RONG GUIMIN

Representante Legal (S)

CONCESION AUTOISTAS URABÁ S.A.S

En delegación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Anexos:

Copia de Oferta de Compra

Copia de Inventario y registro fotográfico

Copia de Ficha y plano Predial

Copia de Uso de Suelo

Copia de avalúo

Copia de normas aplicables.

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

Al expediente predial

Proyecto: PO – Coord. Predial UNICA

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

Aprobó: RG- Gerente General (S)

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



AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7



03-03-20200310001005

Fecha: 10/03/2020 03:25:40 p. m. |

Usuario: evargae

Fecha Impresión: 10/03/2020 04:41:26 p.

AUTOPISTAS URABÁ

Bogotá D.C., 02 de marzo de 2020

Requiere respuesta: SI ☒ NO ☐

Señor:

OSCAR MAURICIO LOPEZ VALLE

BEATRIZ ELENA LOPEZ VALLE

CARLOS ANDRES LOPEZ VALLE

Predio Imantago - Finca Vereda Imantago / La Herradura (según ficha catastral)

Ubicado en la Vereda Imantago / El Paso (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: K02+318,08- 1 - Abscisa final: K02+390,17- 1; localizado en el margen izquierda del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio denominado Imantago-Finca Vereda Imantago / La Herradura (según ficha catastral), ubicado en la Vereda Imantago / El Paso (según ficha catastral), Municipio de Cañasgordas, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral 138-2-001-000-0020-00002-0000-00000, Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0020-0002-0-00-00-0000 y Folio de Matricula Inmobiliaria No 011-16453 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.

Respetados señores,

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-**.

EUGENIO, L

AUTOPISTAS URABÁ:

NIT.: 900.902.591-7



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-059**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un predio denominado Imantago - Finca Vereda Imantago / La Herradura (según ficha catastral) ubicado en la Vereda Imantago / El Paso (según ficha catastral), del Municipio de Cañasgordas, del Departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral No **138-2-001-000-0020-00002-0000-00000**, Número Predial Nacional **05-138-00-01-00-00-0020-0002-0-00-00-0000** y Folio de Matricula Inmobiliaria No. **011-16453** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO PUNTO SESENTA Y UN METROS CUADRADOS (235.61M2)** junto con sus construcciones mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ** el 20 de septiembre de 2019, por la suma de **CUARENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$44.966.479,00)** correspondiente al avalúo comercial del área de terreno y especies plantadas en el área de terreno objeto de oferta.

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

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

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

ENCLOSURE


AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7



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

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

Se evidencia, diferencia de áreas de entre ficha predial sistema de información y catastro Antioquia con un área reportada de 1.9077 Ha; para folio de matrícula inmobiliaria N° 011-16453 y Escritura Pública N° 185 de 10 de agosto de 2017, otorgada por la Notaria Unica de Cañasgordas reporta un área de seis (06) hectáreas.

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

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se hará con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en la vía gubernativa.

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



AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No CAM2-UF1-CCG-059, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ, 20 de septiembre de 2019, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,

LUIS CARLOS RUBIANO GROOT GALVIS

Gerente General

CONCESION AUTOPISTAS URABÁ S.A.S

En delegación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Anexos: Copia Ficha predial
Copia Plano Predial
Copia Avalúo área requerida
Copia Normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad pública
Copias: Archivo Concesión Autopistas de Urabá S.A.S.
Copia: Al expediente predial.
Proyecto: UNICA
Revisó: Cmuñoz - Alno - L Torrespuez
Aprobó: Urutian
Enteró: Cmar2





SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRAL

INVENTARIO DE PREDIO A ADQUIRIR

ELABORÓ

LEB

REVISÓ

AVF

APROBÓ

GIG

FOR-GPRGIN-0146

EDICIÓN 1

2016-12-15

FECHA 17/05/2019
PROYECTO CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2
SECTOR UF1 - CAÑASGORDAS URAMITA N° PREDIO CAM2-UF1-CCG-059
DIRECCION IMANTAGO
PROPIETARIO OSCAR MAURICIO LÓPEZ VALLE Y OTROS
AREA REQUERIDA 235,61 M²
AREA TOTAL CONSTRUIDA 72,99 M²
AREA MEJORAS 110,37 M²

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES:

C1: CONSTRUCCIÓN 1: DE 1 PISO CON MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL MIXTA EN ADOBE Y BLOQUE ESTRIADO, PAÑETADO Y PINTADO EN VINILO, PUERTAS Y VENTANAS EN MADERA, CUBIERTA EN TEJA DE BARRO SOSTENIDA SOBRE MADERA Y ESTERILLA EN GUADUA, PISO EN PLACA DE CONCRETO AFINADO DE 0,30 M DE GROSOR, Y EN MADERA. COCINA: ESTRUCTURA EN BLOQUE ESTRIADO Y GUADUA, CUBIERTA EN TEJA DE BARRO SOSTENIDA SOBRE MADERA Y GUADUA, MESÓN EN CONCRETO DE 0,8M X 4M, ENCHAPADO EN BALDOSA COMÚN. BAÑO CON ESTRUCTURA EN BLOQUE, ENCHAPADO EN BALDOSA CERÁMICA, MOBILIARIO SANITARIO Y LAVAMANOS. DISTRIBUCIÓN: 3 HABITACIONES, SALA, COCINA Y BAÑO.

CANT UNIDAD

72,99 M2

DESCRIPCION OTRAS MEJORAS:

CA1: DEPOSITO: CONSTRUCCIÓN DE UN PISO CON ESTRUCTURA EN CONCRETO, COLUMNAS EN CONCRETO, MAMPOSTERÍA EN BLOQUE ESTRIADO, PUERTA METÁLICA, CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOSTENIDA SOBRE MADERA Y GUADUA, PLACA EN CONCRETO DE 0,25 M DE GROSOR.

CANT UNIDAD

12,82 M2

CA2: CORREDOR CUBIERTO: ESTRUCTURA EN MADERA, CERRAMIENTO CON UN SEMI-MURO EN CONCRETO, CUBIERTA EN TEJA DE BARRO SOSTENIDA SOBRE MADERA Y ESTERILLA DE GUADUA, PISO EN PLACA DE CONCRETO 0,30 M ENCHAPADO EN BALDOSA ORNAMENTAL.

14,10 M2

CA3: ENRAMADA 1: ENRAMADA DE 2,5M X 2,3M, CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOSTENIDA SOBRE LISTONES EN MADERA, PISO EN PLACA DE CONCRETO DE 0,25 M DE GROSOR.

5,75 M2

CA4: ENRAMADA 2: ENRAMADA DE 2M X 2,9M, CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOSTENIDA SOBRE GUADUA, Y PISO EN PLACA DE CONCRETO DE 0,20M DE GROSOR.

5,60 M2

CULTIVOS Y ESPECIES

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

CANT UNIDAD

1 UN

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

2 UN

GUÍBAN (DAP= 0,10 m; H= 5 m)

1 UN

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

3 UN

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

1 UN

MATARATÓN (DAP= 0,10 m; H= 7 m)

10 UN

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

1 UN

NARANJO DECADENCIA (DAP= 0,10 m; H= 5 m)

2 UN

PALMA DE COCO (DAP= 0,30 m; H= 3 m)

2 UN

PLÁTANO PRODUCCIÓN (DAP= 0,10 m; H= 3 m)

12 UN

ZAPOTE PRODUCCIÓN (DAP= 0,20 m; H= 15 m)

1 UN

SWINGLA (DAP= 0,10 m; H= 1,5 m)

5 UN

PASTO DE CORTE KING GRASS

88,0 M2

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

PROPIETARIO, POSEEDOR,
ARRENDATARIO O ADMINISTRADOR

REPRESENTANTE CONCESIONARIO



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



AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 018 DEL 2015
CAM2-UF1-CCG-059
OSCAR MAURICIO LÓPEZ VALLE Y OTROS

Fecha: 17/05/2019
Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)

	
VISTA GENERAL	VISTA GENERAL

	
LINDERO INICIAL	LINDERO FINAL

	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-059
OSCAR MAURICIO LÓPEZ VALLE Y OTROS

Fecha: 17/05/2019
Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)

	
C1: CONSTRUCCIÓN 1	C1: CONSTRUCCIÓN 1– ALCOBA 1
	
C1: CONSTRUCCIÓN 1– ALCOBA 2	C1: CONSTRUCCIÓN 1– ALCOBA 3

	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-059
OSCAR MAURICIO LÓPEZ VALLE Y OTROS

Fecha: 17/05/2019
Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)

	
C1: CONSTRUCCIÓN 1- COCINA	C1: CONSTRUCCIÓN 1- COCINA
	
C1: CONSTRUCCIÓN 1- BAÑO	C1: CONSTRUCCIÓN 1- BAÑO



	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-059
OSCAR MAURICIO LÓPEZ VALLE Y OTROS

Fecha: 17/05/2019

Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)



CA1: DEPÓSITO



CA1: DEPÓSITO



CA2: CORREDOR CUBIERTO



CA2: CORREDOR CUBIERTO

	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-059
OSCAR MAURICIO LÓPEZ VALLE Y OTROS

Fecha: 17/05/2019

Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)



CA3: ENRAMADA 1



CA4: ENRAMADA 2



CA5: ZONA DURA



CA6: LAVADERO



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

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 018 DEL 2015
CAM2-UF1-CCG-059
OSCAR MAURICIO LÓPEZ VALLE Y OTROS

Fecha: 17/05/2019

Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)



CA7: TANQUE



CA8: ESTABLO



CA8: ESTABLO



CA9: PORTILLO

	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-059
OSCAR MAURICIO LÓPEZ VALLE Y OTROS

Fecha: 17/05/2019
Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)

	
CA9: PORTILLO	CA10: POZO SÉPTICO
	
CA11: PORTÓN 1	CA12: PORTÓN 2



	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-059
OSCAR MAURICIO LÓPEZ VALLE Y OTROS

Fecha: 17/05/2019

Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)

	
AGUACATE PRODUCCIÓN (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	GUANÁBANO PRODUCCIÓN (DAP= 0,20 m; H= 10 m)
	
GUIBAN (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	LIMÓN MANDARINO PRODUCCIÓN (DAP= 0,10 m; H= 5 m)

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

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 018 DEL 2015
CAM2-UF1-CCG-059
OSCAR MAURICIO LÓPEZ VALLE Y OTROS

Fecha: 17/05/2019
Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)

	
MANDARINO PRODUCCIÓN (DAP= 0,05 m; H= 2 m)	MATARATON (DAP= 0,10 m; H= 7 m)



	
NARANJO PRODUCCION (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	NARANJO DECADENCIA (DAP= 0,10 m; H= 5 m)

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

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 018 DEL 2015
CAM2-UF1-CCG-059
OSCAR MAURICIO LÓPEZ VALLE Y OTROS

Fecha: 17/05/2019

Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)

	
PALMA DE COCO (DAP= 0,30 m; H= 3 m)	PLÁTANO PRODUCCIÓN (DAP= 0,10 m; H= 3 m)
	
ZAPOTE PRODUCCIÓN (DAP= 0,20 m; H= 15 m)	SWINGLA (DAP= 0,10 m; H= 1,5 m)

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

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 018 DEL 2015
CAM2-UF1-CCG-059

OSCAR MAURICIO LÓPEZ VALLE Y OTROS

Fecha: 17/05/2019
Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)

	
PASTO DE CORTE KING GRASS	



 ANIP Agencia Nacional de Infraestructura		 AUTOISTAS URABÁ		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN				CÓDIGO GCSF-F-185
PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		FORMATO FICHA PREDIAL		VERSIÓN 001				FECHA 18/2/2015
PROYECTO DE CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2		CONTRATO No.: 018 DEL 2015		UNIDAD FUNCIONAL UF1				
PREDIO No.: CAM2-UF1-CCG-059		ABSO. INICIAL K 02+318,08 I ABSO. FINAL K 02+390,17 I		SECTOR O TRAMO CAÑASGORDAS - URAMITA				
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO OSCAR MAURICIO LÓPEZ VALLE Y OTROS		CÉDULA DIRECCIÓN / EMAIL DIRECCIÓN DEL PREDIO SIN INFORMACIÓN		MATRÍCULA INMOBILIARIA 011-16453				
VEREDA/BARRIO: MUNICIPIO: DPTO: Predio requerido para:		CALZADA CALZADA		LONGITUD 70.433.759				
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES DESCRIPCIÓN		CANT DENS UN		COLINDANTES VER ANEXO VER ANEXO VER ANEXO				
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD		UNID				
ITEM 6 7 8 9		DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS CAB: ESTABLO: ESTRUCTURA Y CERRAMIENTO EN GUADUA, CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOSTENIDA SOBRE GUADUA Y PISO EN PLACA DE CONCRETO 0,25 M. CA9: PORTICO: CON COLUMNAS DE GUADUA Y CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO SOSTENIDA SOBRE VARAS DE GUADUA CA10: CALO: POZO SEPTICO: POZO SEPTICO DE 2,3M X 2,2M Y PROFUNDIDAD APROXIMADA DE 3M CA11: PORTON 1: EN MADERA ASERRADA DE 1,2M X 1M, CON 5 VARETAS Y CON COLUMNAS EN GUADUA. CA12: PORTON 2: EN LISTONES DE MADERA DE 1,3M X 2M, CON COLUMNAS EN GUADUA		24,00 1,00 1,00 1,00 1,00		M2 UN UN UN UN		
SI/NO NO NO NO NO SI		OBSERVACIONES: Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público? Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?		Hoja 3 de 4				
FECHA DE ELABORACIÓN: Elaboró: CRISTIAN LEONARDO VELA SANCHEZ M.P. 25335-298438 CNP		AREA TOTAL TERRENO AREA REQUERIDA AREA REMANENTE AREA SOBRANTE AREA TOTAL REQUERIDA		60.000,00 m² 235,61 m² 0,00 m² 59.764,39 m² 235,61 m²				
Revisó y Aprobó: 30/07/19		17.07.19		20 JUN 2020				



Carla

	PROYECTO	FICHA PREDIAL
	AUTOPISTA AL MAR 2	CAM2-UF1-CCG-059
	ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS	

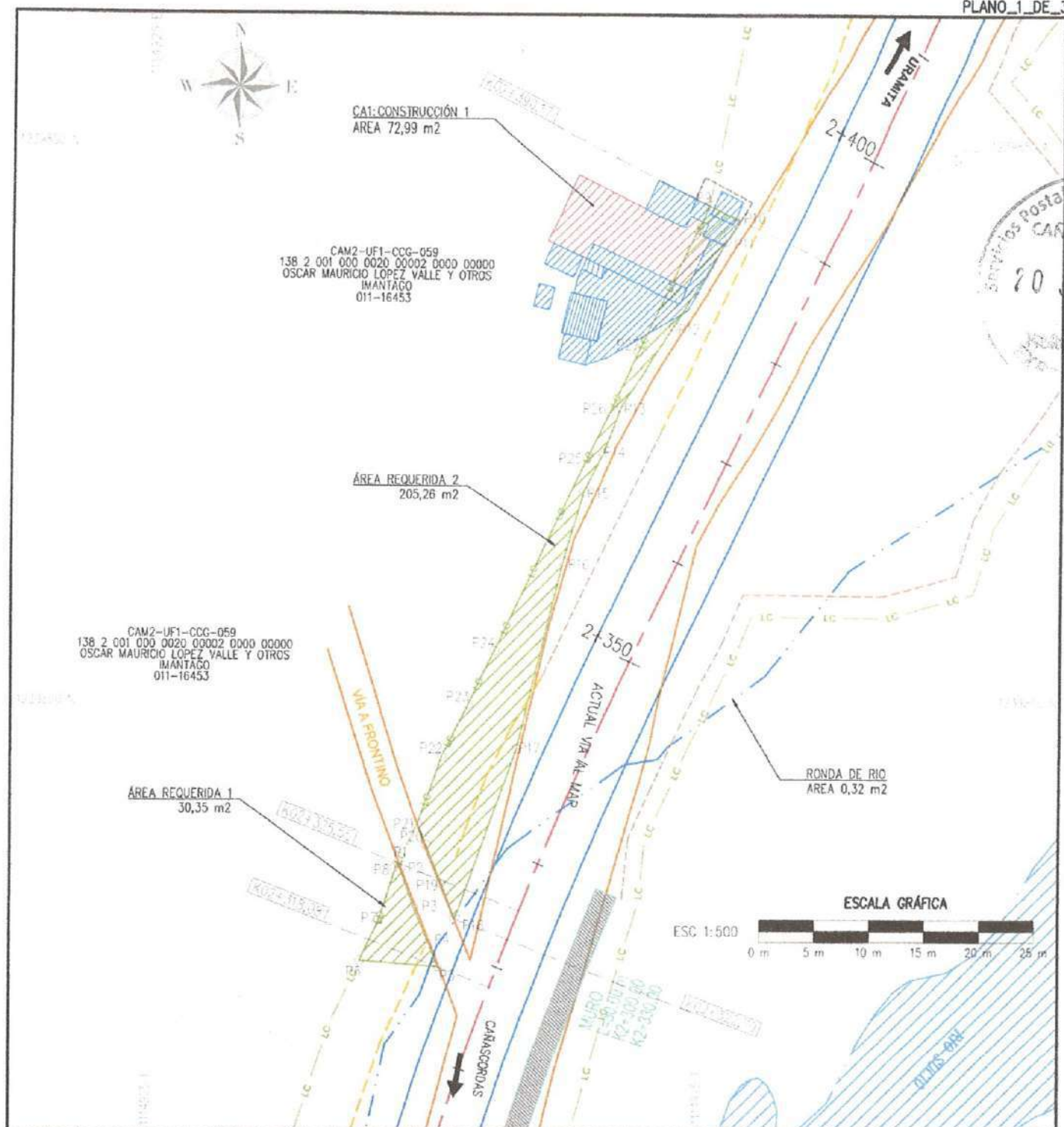
DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 1			
ÁREA REQUERIDA 30,35 m2 ABSCISA INICIAL K02+318,08 ABSCISA FINAL K02+325,55	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (ml)
	NORTE:	(P1) VÍA A FRONTINO	0,00 M
	ORIENTE:	(P1-P5) VIA A FRONTINO	10,01 M
	SUR:	(P5 - P6) FANNY DE JESUS JIMENEZ RIOS Y OTROS	7,12 M
	OCCIDENTE:	(P6 - P1) OSCAR MAURICIO LÓPEZ VALLE Y OTROS (MISMO PREDIO)	9,44 M

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 2			
ÁREA REQUERIDA 205,26 m2 ABSCISA INICIAL K02+322,70 ABSCISA FINAL K02+390,17	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (ml)
	NORTE:	(P9 - P10) JOAQUIN PABLO LÓPEZ SEPULVEDA	3,11 M
	ORIENTE:	(P10 - P18) ACTUAL VÍA AL MAR	68,6 M
	SUR:	(P18 - P21) VIA A FRONTINO	9,2 M
	OCCIDENTE:	(P21 - P9) OSCAR MAURICIO LÓPEZ VALLE Y OTROS (MISMO PREDIO)	61,7 M

REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	OBSERVACIONES
	CRISTIAN LEONARDO VELA SANCHEZ M.P. 25335-298438 CND	
FECHA:	FECHA DE ELABORACIÓN: 17/5/2019	



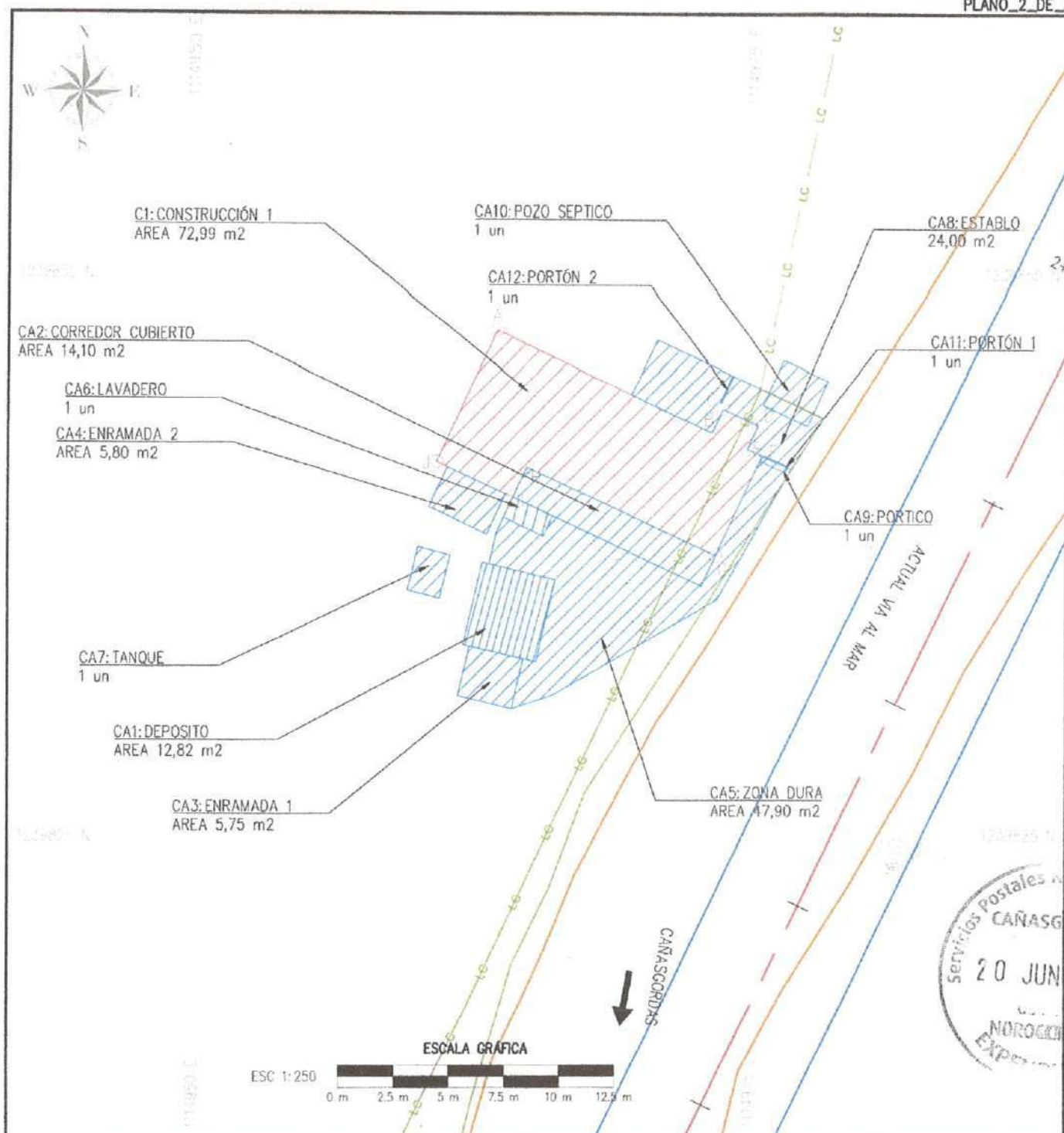
Handwritten signature and initials



Servicios Postales Nacionales
CAÑASGORDAS
20 JUN 2020

GESTIÓN SOCIO FISCAL AUTOPISTA AL MAR 2	ESTUDIOS DE TRABAJO Y DISEÑO GEOMÉTRICO V7	REVISÓ: CONSORCIO INTERVENOR PEB-ET.	FIRMA:	FECHA:	CONVENCIONES BORDE VIA PROYECTADA EJE VIA PROYECTADA LINEA DE COMPRA CERCAS BORDE VIA EXISTENTE LINDERO CHAPLANES CORTE CHAPLANES RELLENO FUENTES HIDRICAS	AREA REQUERIDA AREA CONST. REQ. AREA CONST. ANEXAS AREA REMANENTE RONDA DE RIO POSTE ARBOL BOSQUE CULTIVO
		APROBO: CONSORCIO INTERVENOR PEB-ET.	M.P.:			
  AUTOPISTAS URABÁ:						
ELABORO: Diego Andrea Florez M.P. 25222-418087 CND	FIRMA:	PROPIETARIO: OSCAR MAURICIO LOPEZ VALLE Y OTROS				
REVISÓ: Cristian Vela M.P. 25335-298438 CND	FIRMA:					
CUADRO DE ÁREAS (m²)				FECHA ELAB.: 17/05/2019	TIRAMÓ: CAÑASGORDAS - URAMITA	
A. TOTAL: 60.000,00	A. REQUERIDA: 235,61	A. REMANENTE: 0,00	A. CONST: 72,99	A. SOBRANTE: 59.764,39	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: CAÑASGORDAS-ANTIOQUIA	No. CATASTRAL 1382001000002000002000000000 FICHA GRÁFICA No. CAM2-UF1-CCG-059 NOMBRE ARCHIVO: CAM2-UF1-CCG-059
ESCALA: 1:500						

LABEL



GESTIÓN SOCIO-PEDIAL AUTOPISTA AL MAR 2	ESTUDIOS DE TRAZADO Y DISEÑO GEOMÉTRICO V7	REVISÓ: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET	FIRMA:	FECHA:
		APROBÓ: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET	M.P.:	

ELABORÓ: Diego Andres Florez M.P. 25222-418087 CND	FIRMA:	PROPIETARIO: OSCAR MAURICIO LOPEZ VALLE Y OTROS	
REVISÓ: Cristian Vela M.P. 25335-298438 CND	FIRMA:		

CUADRO DE ÁREAS (m²)					FECHA ELAB.:	TRAMO:	No. CATASTRAL
A. TOTAL:	A. REQUERIDA:	A. REMANENTE:	A. CONST:	A. SOBRANTE:	17/05/2019	CANASGORDAS - URAMITA	1382001000002000002000000000
60.000,00	235,61	0,00	72,99	59.764,39	ESCALA:	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO:	FICHA GRAFICA No. NOMBRE ARCHIVO:
					1:250	CANASGORDAS-ANTIOQUIA	CAN2-UF1-000-050 CAN2-UF1-000-050

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

1-1076 B

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA 1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA (M)
P1	1239786,13	1114947,11	0,72
P2	1239785,45	1114947,37	3,57
P3	1239782,1	1114948,6	3,53
P4	1239778,84	1114949,96	2,19
P5	1239776,82	1114950,79	7,12
P6	1239777,37	1114943,7	3,99
P7	1239780,98	1114945,4	4,94
P8	1239785,72	1114946,8	0,51
P1	1239786,13	1114947,11	
AREA TOTAL: 30,35 M2			

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA 2			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA (M)
P9	1239845,48	1114975,03	3,11
P10	1239844,17	1114977,86	2,32
P11	1239842,21	1114976,62	8,98
P12	1239834,6	1114971,85	8,62
P13	1239827,37	1114967,16	4,49
P14	1239823,16	1114965,58	3,91
P15	1239819,66	1114963,84	6,51
P16	1239813,41	1114962,02	17,51
P17	1239796,39	1114957,9	16,26
P18	1239781,1	1114952,35	3,38
P19	1239784,25	1114951,1	3,81
P20	1239787,76	1114949,66	2,01
P21	1239789,63	1114948,89	6,46
P22	1239795,72	1114951,06	5,23
P23	1239800,38	1114953,43	5,44
P24	1239805,28	1114955,79	19,43
P25	1239822,81	1114964,16	4,62
P26	1239826,98	1114966,16	5,83
P27	1239832,25	1114968,67	14,69
P9	1239845,48	1114975,03	
AREA TOTAL: 205,26 M2			

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCIÓN 1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA (M)
A	1239848,06	1114963,12	10,7
B	1239843,54	1114972,82	1,17
C	1239844,6	1114973,33	1,75
D	1239843,86	1114974,91	1,17
E	1239842,8	1114974,41	0,74
F	1239842,49	1114975,08	4,95
G	1239838	1114973	9,4
H	1239841,97	1114964,48	1,5
I	1239840,61	1114963,85	3,8
J	1239842,22	1114960,4	6,44
A	1239848,06	1114963,12	
AREA TOTAL: 72,99 M2			



GESTIÓN SOCIO-ECONÓMICA AUTOPISTA AL MAR 2	ESTUDIOS DE TRAZADO Y DISEÑO GEOMÉTRICO V7	REVISÓ: CONSORCIO INTERVENTOR PES-ET. APROBO: CONSORCIO INTERVENTOR PES-ET.	FIRMA: N.P.:	FECHA:	CONVENCIONES BORDE VIA PROYECTADA EJE VIA PROYECTADA LINEA DE COMPRA CERCAS BORDE VIA EXISTENTE LINDERO CHAFLANES CORTE CHAFLANES RELLENO FUENTES HIDRICAS	AREA REQUERIDA AREA CONST. REQ AREA CONST. ANEXAS AREA REMANENTE RONDA DE RIO POSTE ARBOL BOSQUE CULTIVO
				ELABORO: Diego Andres Florez M.P. 25222-418087 CND FIRMA: REVISÓ: Cristian Vela M.P. 25335-298438 CND FIRMA:		
CUADRO DE ÁREAS (m²) A. TOTAL: 60.000,00 A. REQUERIDA: 235,61 A. REMANENTE: 0,00 A. CONST.: 72,99 A. SOBRANTE: 59.764,39		FECHA ELAB.: 17/05/2019 ESCALA: N/A		TRAMO: CAÑASGORDAS - URAMITA MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: CAÑASGORDAS-ANTIOQUIA		No. CATASTRAL: 1382001000002000002000000000 FICHA GRAFICA No. CAM2-UF1-CCG-059 NOMBRE ARCHIVO: CAM2-UF1-CCG-059



Cañasgordas Florece con Amor
Administración 2016-2019



ALCALDÍA DE
CAÑASGORDAS

Secretaría de Planeación

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

CERTIFICA QUE:

Que el acuerdo No 036 del 2013 expedido por el Consejo Municipal de Cañasgordas – Antioquia “por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cañasgordas”; de acuerdo a la cartografía contenida en él y con la finalidad de dar atención a la consulta elevada por el Proyecto “AUTOPISTA AL MAR 2” según el proyecto con ficha predial CAM2-UF1-CCG-059, 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° 1382001000002000002000000000, es un predio **RURAL**, ubicado en la vereda CABECERA MUNICIPAL, de acuerdo al Mapa No. 04 de la Cartografía del EOT con el Título Mapa de usos del suelo SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS, tiene la siguiente clasificación de usos:

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

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





Cañasgordas Florece con Amor
Administración 2016-2019



**ALCALDÍA DE
CAÑASGORDAS**

Secretaría de Planeación

cuando no generen impactos ambientales negativos y cumplan con la normatividad vigente.

Definición:

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

OBSERVACIONES:

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

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

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

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

Proyectó: Martha P.

Revisó: Conrado R.

Aprobó: Arnoldo O.





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAM2-UF1-CCG-059

CLASE DE INMUEBLE: RURAL - FRANJA DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES

DIRECCIÓN: IMANTAGO

VEREDA: CABECERA MUNICIPAL

MUNICIPIO: CAÑASGORDAS

DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA

AVALÚO N°: 076-2019

SOLICITANTE: CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S

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



BOGOTÁ D.C., SEPTIEMBRE 20 DE 2019



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-059

TABLA DE CONTENIDO

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

Pág. 2 de 26



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-059

- 6.4. Vías de acceso al predio
- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Unidades fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8. Características constructivas
- 6.9. Anexos, otras construcciones
- 6.10. Cultivos y especies
- 7. MÉTODOS VALUATORIOS
- 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2. Depuración del mercado
- 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
 - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)
- 10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
- 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN
 - 11.1. Costos de reposición
 - 11.2. Depreciación (fitto y corvinni)
- 12. CÁLCULO VALOR ANEXOS
 - 12.1. Costos de reposición
 - 12.2. Depreciación (fitto y corvinni)
- 13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
 - 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies
- 14. CONSIDERACIONES GENERALES
- 15. RESULTADO DE AVALÚO
- 16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA

Pág. 3 de 26





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-059

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios celebrado entre CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S. y Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C; De conformidad con el recibido del oficio de solicitud de avalúos comerciales del día 5 de agosto de 2019.

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. VEREDA O CORREGIMIENTO: Cabecera Municipal.

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Imantago.

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial K02+318,08 l y abscisa final K02+390,17 l.

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

1.11. USO POR NORMA: De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial de 2013 para el Municipio de Cañasgordas y el ACUERDO No. 036 DE 2013 "POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E.O.T) DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS - ANTIOQUIA" expedido y aprobado por el Concejo Municipal de Cañasgordas, Antioquia y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Cañasgordas – Antioquia, el predio se encuentra en una zona RURAL y como uso principal tiene AGRÍCOLA.

Pág. 4 de 26



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-059

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cédula. Catastral Actual	138-2-001-000-0020-00002-0000-00000
Área Terreno	1,9077 ha
Área Construcción	105,09 m2
Área Construcción Anexa	0 m2
Avalúo Catastral	\$ 8.741.228

Fuente: Ficha predial catastral No. 5703312 Correspondiente al predio CAM2-UF1-CCG-059.

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 30 de agosto de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 20 de septiembre de 2019.

2. DOCUMENTOS

- Ficha Predial del predio CAM2-UF1-CCG-059, del 17 de mayo de 2019.
- Plano Predial del predio CAM2-UF1-CCG-059, 17 de mayo de 2019.
- Certificado Uso del Suelo del predio CAM2-UF1-CCG-059, del 25 de marzo de 2019.
- Estudio de Títulos del predio CAM2-UF1-CCG-059, del 24 de mayo de 2019.
- Certificado de tradición y libertad del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 011-16453 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Frontino, del 29 de julio de 2019.
- Ficha predial catastral N° 5703312 correspondiente al predio CAM2-UF1-CCG-059, del 02 de abril de 2019

Pág. 5 de 26

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS: Oscar Mauricio López Valle, Beatriz Elena López Valle y Carlos Andrés López Valle.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Compraventa mediante Escritura Pública N° 185 de 10 de agosto de 2017 otorgada en la Notaría Única de Cañasgordas registrada en Folio Matrícula Inmobiliaria No. 011-16453. Personas que intervienen en el acto De: Joaquín Pablo López Sepúlveda A: Oscar Mauricio López Valle, Beatriz Elena López Valle y Carlos Andrés López Valle.

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-059

- 3.3. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 011-16453 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Frontino.
- 3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** Se destaca que según el estudio de títulos del predio cuyo folio de matrícula inmobiliaria es No. 011-16453 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino sobre el predio no recaen limitaciones y/o gravámenes que restrinjan su dominio.

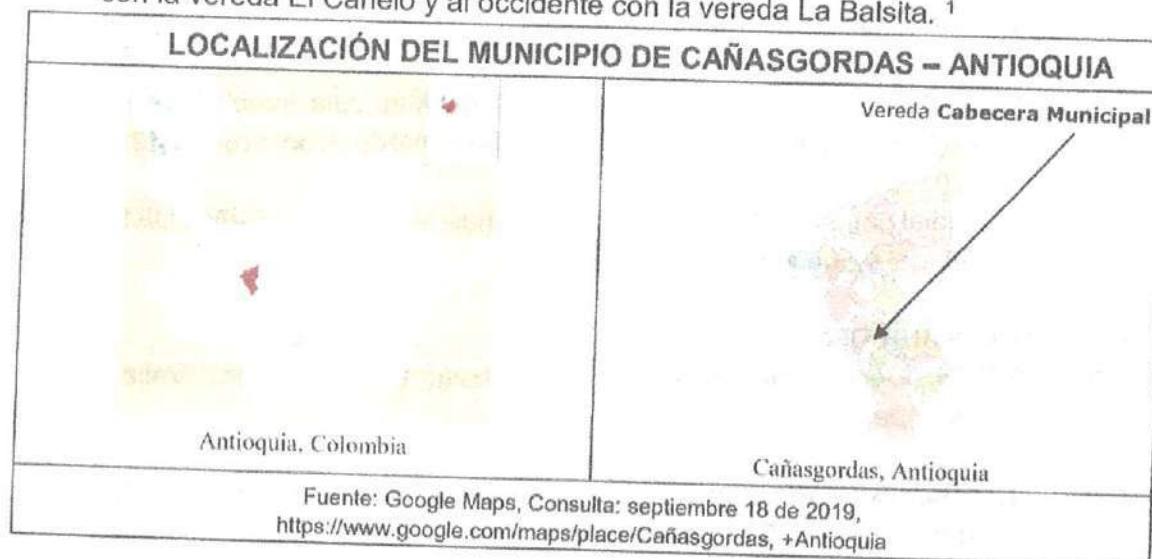
NOTA 1: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

NOTA 2: La información jurídica del predio objeto del presente avalúo tiene como fuente el certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria es No. 011-16453 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino suministrado por la Concesión Autopistas Urabá SAS.

4. **DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

- 4.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda Cabecera Municipal se localiza noroccidente del perímetro urbano del Municipio de Cañasgordas. Limita, por el norte: con la vereda El León, al oriente: con vereda Loma de La Alegría y al sur: con la vereda El Canelo y al occidente con la vereda La Balsita. ¹

Pág. 6 de 26



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-059

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente en el sector se desarrollan actividades agrícolas.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía Plana, con una pendiente aproximada del 0 - 7%.
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El clima está clasificado en tres pisos térmicos predominantes: Cálido con una extensión de 20 Km, Medio con 218 Km y Frio con 150 Km. La temperatura promedio en Cañasgordas es de 21° C y se encuentra ubicado a 1320 metros sobre el nivel del mar.²
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida, se encuentra zona rural, se encuentra en la Unidad Cartográfica GSb, cuenta con las siguientes características ³:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
GSb	Templado húmedo	Depósitos aluviales heterogéneos	Typic Udifluvents, Typic Endoaquepts, Typic Fluvaquents	Rocas sedimentarias Clásticas de Grano Mixto. Con fertilidad baja, ácido y neutro, drenaje bueno y pobre.	Muy baja a baja

Pág. 7 de 26

- 4.6.
- 4.7. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica y la disposición de residuos sólidos se realiza por medio de pozos sépticos en cada predio
- 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.

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-059

- 4.9. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** La vereda se ubica en el extremo norte del perímetro urbano del Municipio; cuenta con acceso tanto vehicular como peatonal de servicio particular.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

- 5.1. **NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial de 2013 para el Municipio de Cañasgordas y el ACUERDO No. 036 DE 2013 "POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E.O.T) DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS - ANTIOQUIA" expedido por el concejo municipal de Cañasgordas, Antioquia y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Cañasgordas – Antioquia, el predio se encuentra en una zona RURAL y como uso principal tiene AGRÍCOLA y RONDA DE RIO conforme lo dispone la ficha predial CAM2-UF1-CCG-059.

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

Pág. 8 de 26

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



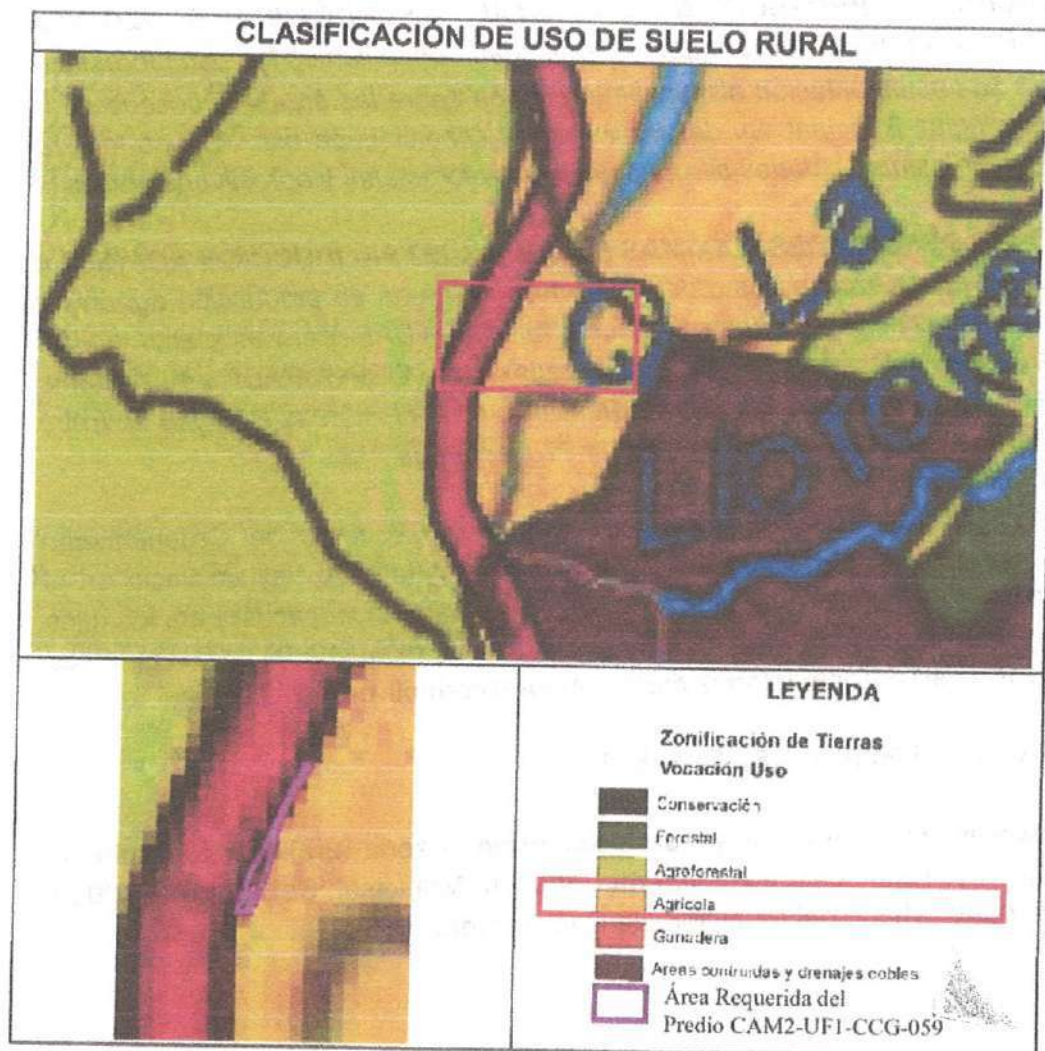
Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO CAM2-UF1-CCG-059



Pág. 9 de 26



Fuente: Clasificación de uso de suelo Rural – Municipio de Cañasgordas⁴

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

⁴ 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-059

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

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

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

Pág. 10 de 26

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la zona rural del Municipio de Cañasgordas - Antioquia en la vereda Cabecera Municipal. Se localiza a 400 m del perímetro urbano del Municipio de Cañasgordas



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-059



Fuente: Google Earth, Consulta: septiembre 18 de 2019.

Nota: La distancia al perímetro urbano que presenta el predio sobre la vía fue mediada usando herramientas cartográficas.

Pág. 11 de 26

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	60.000,00 m ²	✓
ÁREA REQUERIDA:	235,61 m ²	✓
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²	✓
ÁREA SOBRANTE:	59.764,39 m ²	✓
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	235,61 m ²	✓

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-059



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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-059

ÁREA 1

ÁREA REQUERIDA: 30,35 m²

ABSCISA INICIAL: K02+318,08

ABSCISA FINAL: K02+325,55

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	0,00 m	(P1) VÍA A FRONTINO
ORIENTE	10,01 m	(P1-P5) VÍA A FRONTINO
SUR	7,12 m	(P5 - P6) FANNY DE JESUS JIMENEZ RIOS Y OTROS
OCCIDENTE	9,44 m	(P6 - P1) OSCAR MAURICIO LÓPEZ VALLE Y OTROS (MISMO PREDIO)

ÁREA 2

ÁREA REQUERIDA: 205,26 m²

ABSCISA INICIAL: K02+322,70

ABSCISA FINAL: K02+390,17

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	3,11 m	(P9 - P10) JOAQUIN PABLO LÓPEZ SEPULVEDA
ORIENTE	68,6 m	(P10 - P18) ACTUAL VÍA AL MAR
SUR	9,2 m	(P18 - P21) VÍA A FRONTINO
OCCIDENTE	61,7 m	(P21 - P9) OSCAR MAURICIO LÓPEZ VALLE Y OTROS (MISMO PREDIO)

Pág. 12 de 26

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-059

- 6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede a través de la vía Nacional - Ruta 62 en el sector rural del Municipio de Cañasgordas. Esta vía se encuentra asfaltada, cuenta con una calzada doble sentido y su estado de conservación es bueno.
- 6.5. SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio cuenta con disponibilidad de servicio público de acueducto veredal y electricidad.
- 6.6. UNIDADES FISIOGRAFICAS:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 235,29 m². Correspondiente a suelos rurales, con pendiente entre 0 y 7%, uso actual Agrícola, con disponibilidad de aguas suficientes y cuya norma de uso del suelo es Agrícola.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-059

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Área: 0,32 m². Correspondiente a suelos rurales, con pendiente entre 0 y 7%, uso actual Agrícola, con disponibilidad de aguas suficientes y cuya norma de uso del suelo es Ronda de Río.

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

CONSTRU.	CARACTERÍSTICAS	MEDIDA	EDAD APROX AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1	Construcción 1: de 1 piso con mampostería estructural mixta en adobe y bloque estriado, pañetado y pintado en vinilo, puertas y ventanas en madera, cubierta en teja de barro sostenida sobre madera y esterilla en guadua, piso en placa de concreto afinado de 0,30 m de grosor, y en madera. cocina: estructura en bloque estriado y guadua, cubierta en teja de barro sostenida sobre madera y guadua, mesón en concreto de 0.8m x 4m, enchapado en baldosa común. baño con estructura en bloque, enchapado en baldosa cerámica, mobiliario sanitario y lavamanos. distribución: 3 habitaciones, sala, cocina y baño	72,99 m2	30	Bueno	50

Pág. 13 de 26

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-059

ÍTEM	CARAC.
	C1
CIMENTACIÓN	Ciclópea
ESTRUCTURA	Muros de bloque y adobe
ENTREPISO	No presenta
FACHADA	Bloque pintado
CUBIERTA	Teja de barro sobre madera y esterilla de guadua
CIELO RASO	No presenta
PISOS	Placa de concreto afinado en cemento y madera
COCINA	Presenta mesón en concreto enchapado
BAÑOS	Bloque de concreto, mobiliario sencillo
ACABADOS BAÑO	Piso y ducha enchapado en baldosa común
ACABADOS MUROS	Mampostería de bloque y adobe pañetado, pintado
OTROS	No presenta
VETUSTEZ	30 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno

Pág. 14 de 28

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

CONSTRU.	CARACTERÍSTICAS	MEDIDA	EDAD APROX AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1	Deposito: construcción de un piso con estructura en concreto, columnas en concreto, mampostería en bloque estriado, puerta metálica, cubierta en teja de zinc sostenida sobre madera y guadua, placa en concreto de 0,25 m de grosor	12,82 m ²	10	Bueno	70
CA2	Corredor cubierto: estructura en madera, cerramiento con un semi-muro en concreto, cubierta en teja de barro sostenida sobre	14,10 m ²	30	Bueno	70



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-059

	madera y esterilla de guadua, piso en placa de concreto 0,30 m enchapado en baldosa ornamental				
CA3	Enramada 1: enramada de 2,5m x 2,3m, cubierta en teja de zinc sostenida sobre listones en madera, piso en Placa de concreto de 0,25 m de grosor	5,75 m ²	10	Bueno a regular	50
CA4	Enramada 2: enramada de 2m x 2,9m, cubierta en teja de zinc sostenida sobre guadua, y piso en placa de Concreto de 0.20m de grosor	5,80 m ²	12	Bueno a regular	50
CA5	Zona dura: placa en concreto con grosor de 0,30 m y enchapado en retazos de baldosa ornamental	47,90 m ²	10	Bueno	70
CA6	Lavadero: en material de bloque pafetado, dimensiones de 2 x 1 m y 1,30 m de alto	1 un	10	Bueno	70
CA7	Tanque: de almacenamiento de agua, mampostería en bloque, pafetado, dimensiones de 1,5 x 2 m y 1,6 m de Altura.	1 un	12	Bueno	70
CA8	Establo: estructura y cerramiento en guadua, cubierta en teja de zinc sostenida sobre guadua y piso en placa de concreto 0,25 m.	24,00 m ²	15	Bueno a regular	50
CA9	Pórtico: con columnas de guadua y cubierta en teja de fibrocemento sostenida sobre varas de guadua	1 un	15	Bueno a regular	50
CA10	Pozo séptico de 2,2m x 2,2m y profundidad aproximada de 3m	1 un	10	regular	40
CA11	Portón 1: en madera aserrada de 1,2m x 1m, con 5 varetas y con columnas en guadua	1 un	15	Bueno a regular	50
CA12	Portón 2: en listones de madera de 1.3m x 2m, con columnas en guadua	1 un	15	Bueno a regular	50

Pág. 15 de 26





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-059

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD
Aguacate producción (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	1 un
Guanábano producción (DAP= 0,20 m; H= 10 m)	2 un
Guiban (DAP=0,10m;H=5m)	1 un
Limón mandarino producción (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	3 un
Mandarino producción (DAP= 0,05 m; H= 2 m)	1 un
Mataratón (DAP= 0,10 m; H= 7 m)	10 un
Naranja producción (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	1 un
Naranja decadencia (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	2 un
Palma de coco (DAP= 0,30 m; H= 3 m)	2 un
Plátano producción (DAP= 0,10 m; H= 3 m)	12 un
Zapote producción (DAP= 0,20 m; H= 15 m)	1 un
Swingla (DAP= 0,10 m; H= 1,5 m)	5 un
Pasto de corte KING GRASS	86 m ²

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-059.

Pág. 16 de 26

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-059

7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

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

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1

Pág. 17 de 26

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

ESTUDIO DE MERCADO AGRÍCOLA CAÑASGORDAS										
ITEM	Tel. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CULTIVOS (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M ²)	DESCRIPCIÓN
1	3225769897	Edwin Pulgarín	Cañasgordas	La estrella	Finca	\$ 85.000.000	3	0	30	Finca ubicada en la vereda la estrella, cuenta con una construcción en muros de carga con cubierta de teja y placa de contrapiso y piso en concreto liso. Topografía semiundulada, cuenta con acueducto veredal y acceso a red eléctrica. Uso agropecuario y ganadero.
2	3113154372	Jorge Osorio	Cañasgordas	Llorona	Finca	\$ 500.000.000	20	6.00	6.00	Finca en el sector de la llorona, cuenta con un área de 6 ha cubiertas con vegetación secundaria, huletes y postos. Topografía semiplana. Uso agropecuario y ganadero.
3	320082627 - 3205115967	Olga Lucía Montoya	Cañasgordas	Los Naranjos	Finca	\$ 150.000.000	6.4	0.00	55	Finca ubicada en la vereda los naranjos, con frente sobre carretera, construcción que consta de un local y una vivienda de 3 habitaciones, un baño y cocina, esta construcción se encuentra en regular estado de conservación. Tiene uso agropecuario y ganadero, en el proceso restante.

Unidad Fisiográfica 2

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-059

ESTUDIO DE MERCADO CAÑASGORDAS RURAL - PROTECCIÓN									
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	DESCRIPCIÓN
1	3122612548-3003753453	Wilfredo Arango	Cañasgordas	El Paso	Finca	\$ 130.000.000	7	160,00	Finca en la vereda El Paso a 4 Km de la cabecera municipal, con un área de 7 Ha, con cobertura de bosque forestal protegido. Cuenta con acceso a quebrada y casa de 160 m2.
2	3146522456	Héctor de Jesús	Cañasgordas	Chontaguro	Finca	\$ 120.000.000	8	120,00	Finca en la vereda La Balsita a 45 min de la cabecera municipal caminando, con un área de 8 Ha, con cobertura de pastos, cuenta con un área en bosque y 2 nacimientos de agua, 2 casas de 5X13 m y 5X11 m.
3	3113154372	Jorge Osorio	Cañasgordas	Llorona	Finca	\$ 350.000.000	70	0,00	Finca a 30 min de Cañasgordas en carro, en la vereda Llorona, de 70 Ha, rastrojo y potreros, es atravesado por una quebrada, sin construcciones, con 20 Ha de bosque forestal.

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1

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

Pág. 18 de 26

ESTUDIO DE MERCADO AGRÍCOLA CAÑASGORDAS															
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CULTIVOS		CONSTRUCCIONES			
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	VALOR TOTAL	ÁREA (M2)	VALOR (M2)	VALOR TOTAL
1	3225769597	Edwin Pulido	Cañasgordas	La estrella	Finca	\$ 85.000.000,00	\$ 82.250.000	3,00	\$ 27.416.666,67	0,00	\$ -	\$ -	20,00	\$ 440.000	\$13.700,00
2	3113154372	Jorge Osorio	Cañasgordas	Llorona	Finca	\$ 550.000.000,00	\$ 540.400.000	20,00	\$ 27.020.000,00	5,00	\$ 7.300.000	\$ 70.134.000	9,00	\$ -	\$ -
3	3050928027-3005145907	Olga Lucía Montoya	Cañasgordas	Los Horcos	Finca	\$ 150.000.000,00	\$ 150.000.000	6,40	\$ 23.437.500,00		\$ -	\$ -	55,00	\$ 350.000	\$19.200,00
EQUIVALENCIA							\$22.323,218,00								
DESVIACIÓN ESTÁNDAR							1.537.789,49	ALTE SUPERIOR		\$23.981,016,71					
COEFICIENTE DE VARIACIÓN							7,47%	ALTE INFERIOR		\$20.965,419,37					
VALOR ADOPTADO (Ha)							\$23.298,000								

Unidad fisiográfica 2

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-059

ESTUDIO DE MERCADO CAÑASGORDAS RURAL - PROTECCIÓN											
ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES	
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m2)	VALOR / m2
1	3122612548-3003753453	Wilfredo Arango	Cañasgordas	El Paso	Finca	\$ 130.000.000,00	\$ 128.700.000	7,00	\$ 4.071.382,86	160,00	\$ 600.000
2	3146622460	Héctor de Jesús	Cañasgordas	La Balsa	Finca	\$ 120.000.000,00	\$ 114.000.000	8,00	\$ 6.249.925,00	120,00	\$ 600.000
3	3113164372	Jorge Osorio	Cañasgordas	Llorona	Finca	\$ 350.000.000,00	\$ 346.500.000	70,00	\$ 4.950.000,00	0,00	\$ 800.000
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 4.957.192,62					
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						289.336,46	LÍMITE SUPERIOR		\$ 5.246.439,08		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						5,84%	LÍMITE INFERIOR		\$ 4.667.766,16		
VALOR ADOPTADO / Ha						\$4.960.000					

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

Pág. 19 de 26

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1

MERCADO AGRÍCOLA CAÑASGORDAS			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	La estrella	La estrella	\$ 23.026.666,67
2	Llorona	Llorona	\$ 23.513.300,00
3	Los Naranjos	Los Naranjos	\$ 20.429.687,50
PROMEDIO			\$ 22.323.218,06
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 1.657.798,68
COEF DE VARIACIÓN			7,43
LÍMITE SUPERIOR			\$ 23.981.016,74
LÍMITE INFERIOR			\$ 20.665.419,37

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-059

UNIDAD FISIAGRÁFICA 1	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$ 22.980.000
U.F.1	Metro Cuadrado	m2	\$ 2.980

Unidad fisiográfica 2

MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR TERRENO/Ha
1	El paso	Finca	\$ 4,671,382.86
2	La Balsita	Finca	\$ 5,249,925.00
3	Llorona	Finca	\$ 4,950,000.00
PROMEDIO			\$ 4,957,103
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 289,336
COEF DE VARIACIÓN			5.84
LÍMITE SUPERIOR			\$ 5,246,439
LÍMITE INFERIOR			\$ 4,667,766

De acuerdo al estudio de mercado realizado en el sector donde se localiza el predio objeto de avalúo, se adopta el valor de la media del análisis de mercado realizado en el sector ya que el predio objeto de avalúo comercial se comporta de manera similar que los puntos de investigación. Se adopta el valor promedio del estudio de mercado adelantado en la zona, el cual corresponde al valor de \$ 496 por m2

Pág. 20 de 26

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.2	Hectárea	Ha	\$ 4.960.000
U.F.2	Metro Cuadrado	m2	\$ 496



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-059

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1: Finca ubicada en la vereda la estrella, cuenta con una construcción en muros de carga con cubierta de teja en fibrocemento y placa de contrapiso y piso en concreto liso. Topografía semiondulada, cuenta con acueducto veredal y acceso a red eléctrica. Uso agropecuario y ganadero.

Oferta 2: Finca en el sector de la llorona, cuenta con un área de 6 ha cubiertas con vegetación secundaria, frutales y pastos. Topografía semiplana. Uso agropecuario y ganadero.

Oferta 3: Finca ubicada en la vereda los naranjos, con frente sobre carretera, construcción que consta de un local y una vivienda de 3 habitaciones, un baño y cocina, esta construcción se encuentra en regular estado de conservación. Tiene uso agropecuario y ganadero, en el espacio restante.

Pág. 21 de 26

Unidad Fislográfica 2

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

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

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-059

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 191. Conforme a la información obtenida de la ficha predial, la franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principal:

Construcción 1: de 1 piso con mampostería estructural mixta en adobe y bloque estrado, pañetado y pintado en vinilo, puertas y ventanas en madera, cubierta en teja de barro sostenida sobre madera y esterilla en guadua, piso en placa de concreto afinado de 0,30 m de grosor, y en madera. cocina: estructura en bloque estrado y guadua, cubierta en teja de barro sostenida sobre madera y guadua, mesón en concreto de 0,8m x 4m, enchapado en baldosa común, baño con estructura en bloque, enchapado en baldosa cerámica, mobiliario sanitario y lavamanos, distribución: 3 habitaciones, sala, cocina y baño

ITEM	Página Construdata 191	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR
Descapote a maquina	159	m3	23.30	\$ 9,825.00	\$ 228,922.50
Replanteo	159	m2	15.60	\$ 2,630.00	\$ 41,028.00
Excavación mecánica	159	m3	7.80	\$ 34,874.00	\$ 272,017.20
Relleno Material en sitio	159	m3	7.80	\$ 20,440.00	\$ 159,432.00
Cimentación cilíndrica	175	m3	15.50	\$ 355,836.00	\$ 5,515,458.00
Placa en concreto 1500 PSI 30 cm*		m2	56.93	\$ 155,597.00	\$ 8,858,137.21
Alistado piso 4 cm	194	m2	56.93	\$ 7,221.00	\$ 411,091.53
Perfil de Transición madera	193	m2	21.06	\$ 11,976.00	\$ 252,214.56
Adobe (40% arcilla - 60% arena)**			81.03	\$ 18,622.20	\$ 1,508,956.87
Muro divisorio bloque estrado No. 4	188	m2	81.03	\$ 41,935.00	\$ 3,397,993.05
Pañete liso muros 1:4	177	m2	162.07	\$ 18,592.00	\$ 3,013,205.44
Vinilo sobre pañete 2 manos	191	m2	162.07	\$ 5,552.00	\$ 899,812.64
Puerta interés social 0,51-0,75	172	un	5.00	\$ 235,266.00	\$ 1,176,330.00
Teja de Barro Natural	178	m2	77.99	\$ 52,769.00	\$ 4,115,454.31
Estructura en madera para teja de barro	178	m2	32.00	\$ 47,092.00	\$ 1,506,944.00
Esterilla de guadua (ancho 25 cm - 35 cm) 4M	121	un	56.00	\$ 10,161.00	\$ 569,016.00
Mesón concreto	190	m2	5.12	\$ 106,997.00	\$ 547,824.64
Lavaplatos con grifería	229	un	1.00	\$ 231,724.00	\$ 231,724.00
Enchape para muro formato 25 x 35 burano	102	m2	23.44	\$ 22,700.00	\$ 532,088.00
Piso cerámica 20x20	192	m2	4.00	\$ 40,165.00	\$ 160,660.00
Inodoro - Tipo 1	229	un	1.00	\$ 312,554.00	\$ 312,554.00
Lavamanos con grifería tipo 1	229	un	1.00	\$ 227,250.00	\$ 227,250.00
Salida Luminaria en techo EMT	214	un	6.00	\$ 173,619.00	\$ 1,041,714.00
Salida Interruptor Sencillo PVC	214	un	6.00	\$ 96,547.00	\$ 579,282.00
Tablero trifásico 12 Circuitos	216	un	1.00	\$ 221,057.00	\$ 221,057.00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	49	Hc	7.00	\$ 18,290.00	\$ 128,030.00
Total Costo Directo					\$ 35,908,196.95
Administración					\$ 1,795,409.85
Imprevistos					\$ 1,077,245.91
Utilidad					\$ 2,513,573.79
Total AIU					\$ 5,386,229.54
Total					\$ 41,294,426.49
Cantidad					77.99
VALOR POR M2					\$ 529,484

Fuente placa: Elaboración propia

Fuente adobe: Elaboración propia

1m3 de adobe				
ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Arcilla (Cortada de mina) 40%	m3	0.40	\$ 14,000.00	\$ 5,600.00
Arena lavada de peña 60%	m3	0.60	\$ 6,462.00	\$ 3,877.20
Hora cuadrilla AA con prestaciones	Hc	0.50	\$ 18,290.00	\$ 9,145.00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 18,622.20
TOTAL CANTIDAD				1
VALOR UNITARIO				\$ 18,622

Fuente Arcilla: Ladrillera Sincelejo EMV - Tel: 313 5495510 - RAMIRO HERNANDEZ
https://www.informacion-empresas.co/Empresa_IADRILLERA-SINCELEJO-EMV-SAS.html



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-059

11.1. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI: La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principal:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	30	50	60.00%	2	49.35%	\$ 529,484.00	\$261,283	\$268,201	\$ 268,000

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

Pág. 23 de 26

CA1: Depósito: construcción de un piso con estructura en concreto, columnas en concreto, mampostería en bloque estrado, puerta metálica, cubierta en teja de zinc sostenida sobre madera y guadua, placa en concreto de 0,25 m de grosor					
ÍTEM	Página Construdata 191	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR TOTAL
Replanteo	159	m2	\$ 2,630.00	12.82	\$ 33,716.60
Descapote a máquina	159	m3	\$ 9,825.00	1.28	\$ 12,576.00
Cimentación ciclopea	175	m3	\$ 355,838.00	1.29	\$ 455,470.08
Placa concreto 1500 PSI 25 cm malla electrosoldada*	-	m2	\$ 140,809.00	12.82	\$ 1,806,171.38
Columna 0.40 x 0.30 cm	181	ml	\$ 198,905.00	9.20	\$ 1,829,926.00
Muro divisorio en bloque estrado No 4	188	un	\$ 41,935.00	34.98	\$ 1,466,886.30
Guadua rolliza (3M)	121	un	\$ 9,187.00	7.20	\$ 66,002.40
Cubierta sencilla en teja de aluzinc cal. 24	178	m2	\$ 53,317.00	12.82	\$ 683,523.94
Limatón Ø10-12cm (3m) eucalipto	121	un	\$ 16,680.00	5.00	\$ 83,400.00
Puerta patio alcala	131	un	\$ 285,890.00	1.00	\$ 285,890.00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	49	Hc	\$ 18,290.00	3.00	\$ 54,870.00
Imprevistos	-	%	10.00		\$ 677,723.27
VALOR TOTAL					\$ 6,777,232.70
TOTAL CANTIDAD					
VALOR METRO CUADRADO					\$ 528,645

Fuente placa: Elaboración propia



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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-059

CA2: Corredor cubierto: estructura en madera, cerramiento con un semi-muro en concreto, cubierta en teja de barro sostenida sobre madera y esterilla de guadua, piso en placa de concreto 0,30 m enchapado en baldosa ornamental

ÍTEM	Página Construdata 191	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR TOTAL
Replanteo	159	m2	\$ 2.630.00	14.10	\$ 37,083.00
Descapote a máquina	159	m3	\$ 9.825.00	1.41	\$ 13,853.25
Cimentación ciclopea	176	m3	\$ 355.836.00	1.41	\$ 501,728.76
Placa concreto 1500 PSI 30 cm malla electrosoldada*	-	m2	\$ 155,597.00	14.10	\$ 2,193,917.70
Piso cerámica 20 x20	192	m2	\$ 40,165.00	14.10	\$ 566,326.50
Concreto Corriente Grava Común 1500 PSI	176	m3	\$ 198,787.00	4.20	\$ 834,905.40
Pañete liso muros 1:4	177	m2	\$ 18,592.00	11.00	\$ 204,512.00
Vinilo sobre pañete 2 manos	191	m2	\$ 5,552.00	1.00	\$ 5,552.00
Esterilla de guadua (ancho 25 cm - 35 cm) 4M	121	un	\$ 10,161.00	11	\$ 111,771.00
Vara corredor (Ø 8 a 10 cm) (5M) eucalipto	121	un	\$ 14,260.00	2.00	\$ 28,520.00
Estructura madera para teja de barro	178	un	\$ 47,092.00	10	\$ 470,920.00
Teja de Barro Natural	178	m2	\$ 52,769.00	13.61	\$ 718,186.09
Hora cuadrilla AA con prestaciones	49	Hc	\$ 18,290.00	8.00	\$ 146,320.00
Imprevistos	-	%	10.00		\$ 583,359.57
VALOR TOTAL					\$ 5,833,595.70
TOTAL CANTIDAD					14.10
VALOR METRO CUADRADO					\$ 413,730

CA3: Enramada 1: enramada de 2,5m x 2,3m, cubierta en teja de zinc sostenida sobre listones en madera, piso en Placa de concreto de 0,20 m de grosor

ÍTEM	Página Construdata 191	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR TOTAL
Replanteo	159	m2	\$ 2.630.00	5.75	\$ 15,122.50
Placa concreto 1500 PSI 25 cm malla electrosoldada*	-	m2	\$ 140,809.00	5.75	\$ 809,651.75
Listón 8cm x 2,2 cm x 2,9M	121	un	\$ 15,127.00	7.00	\$ 105,889.00
Cubierta sencilla en teja de aluzinc cal. 24	178	m2	\$ 53,317.00	5.75	\$ 306,572.75
Hora cuadrilla AA con prestaciones	49	Hc	\$ 18,290.00	3.00	\$ 54,870.00
Imprevistos	-	%	10.00		\$ 129,210.60
VALOR TOTAL					\$ 1,292,106.00
TOTAL CANTIDAD					5.75
VALOR METRO CUADRADO					\$ 224,714

CA4: Enramada 2: enramada de 2m x 2,9m, cubierta en teja de zinc sostenida sobre guadua, y piso en placa de Concreto de 0.20m de grosor.

ÍTEM	Página Construdata 191	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR TOTAL
Placa concreto 1500 PSI 20 cm malla electrosoldada*	-	m2	\$ 126,020.00	5.80	\$ 730,916.00
Guadua rolliza (3M)	121	un	\$ 9,167.00	4.00	\$ 36,668.00
Limatón Ø10-12cm (3m) eucalipto	121	un	\$ 16,680.00	4.00	\$ 66,720.00
Cubierta sencilla en teja de aluzinc cal. 24	178	m2	\$ 53,317.00	5.80	\$ 309,238.60
Hora cuadrilla AA con prestaciones	49	Hc	\$ 18,290.00	6.00	\$ 109,740.00
Imprevistos	-	%	10.00		\$ 125,328.26
VALOR TOTAL					\$ 1,253,282.60
TOTAL CANTIDAD					5.80
VALOR METRO CUADRADO					\$ 216,083

ag. 24 de 26



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-059

CA5: Zona dura: placa en concreto con grosor de 0,30 m y enchapado en retazos de baldosa ornamental					
Desglose del ítem	Página Construdata 191	unidad	Valor Unit	CANTIDAD	Valor Total
Cimentación ciclopea	175	m3	\$ 355,836.00	4.79	\$ 1,704,454.44
Concreto corriente grava común 1500 PSI	176	m3	\$ 198,787.00	14.37	\$ 2,856,569.19
Piso cerámica 20 x20	192	m2	\$ 40,165.00	47.90	\$ 1,923,903.50
Imprevistos		%	10%		\$ 648,492.71
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					\$ 7,133,419.84
TOTAL CANTIDAD					47.90
VALOR M2					\$ 148,923

CA6: Lavadero en material de bloque pañetado, dimensiones 2M X 1M X1,30M de alto.					
ÍTEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Concreto Corriente Grava Común 1500 PSI	99	m3	0.39	\$ 268,886.00	\$ 104,865.54
Barra Corrugada G-60 3/8" (6 m)	81	un	1.30	\$ 15,690.00	\$ 20,397.00
Formaleta metálica bordillos 0,30 x 1,2 m	113	d	1.00	\$ 2,090.00	\$ 2,090.00
Acero corr. Fig. 1/4"-1" 60,000 PSI	81	kg	1.00	\$ 2,618.00	\$ 2,618.00
Alambre Negro Recocido	81	kg	1.00	\$ 3,032.00	\$ 3,032.00
Muro bloque de concreto estructural 9Cm	188	m2	5.20	\$ 87,114.00	\$ 452,992.80
Pañete liso muros 1:4	177	m2	9.20	\$ 18,592.00	\$ 171,046.40
Hora cuadrilla AA con prestaciones	27	Hc	2.00	\$ 18,290.00	\$ 36,580.00
Imprevistos		%	10.00		\$ 79,362.17
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					\$ 872,983.91
TOTAL CANTIDAD					1
VALOR UNITARIO					\$ 872,984

Fuente Placa Concreto: Elaboración propia

CA7: Tanque en de almacenamiento de agua, mampostería en bloque, pañetado, dimensiones de 1,5 m x 2 m y 1,5 m de altura					
ÍTEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Concreto Corriente Grava Común 1500 PSI	99	m3	0.18	\$ 268,886.00	\$ 49,609.47
Barra Corrugada G-60 3/8" (6 m)	81	un	1.73	\$ 15,690.00	\$ 27,143.70
Formaleta metálica bordillos 0,30 x 1,2 m	113	d	1.00	\$ 2,090.00	\$ 2,090.00
Acero corr. Fig. 1/4"-1" 60,000 PSI	81	kg	1.00	\$ 2,618.00	\$ 2,618.00
Alambre Negro Recocido	81	kg	1.00	\$ 3,032.00	\$ 3,032.00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	27	Hc	2.00	\$ 18,290.00	\$ 36,580.00
Imprevistos		%	10.00		\$ 12,107.32
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					\$ 133,180.48
TOTAL CANTIDAD					1
VALOR UNITARIO					\$ 133,180



**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-059

CA8. Establo: estructura y cerramiento en guadua, cubierta en teja de zinc sostenida sobre guadua y piso en placa de concreto 0,25 m.					
ÍTEM	Página Construdata 191	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR TOTAL
Replanteo	169	m2	\$ 2.830.00	24.00	\$ 63.120.00
Placa concreto 1500 PSI 25 cm malla electrosoldada*	-	m2	\$ 140.809.00	5.75	\$ 809.651.75
Guadua rolliza (3M)	121	un	\$ 9.167.00	29.00	\$ 265.843.00
Limatón Ø10-12cm (3m) eucalipto	121	un	\$ 16.680.00	8.00	\$ 133.440.00
Cubierta sencilla en teja de aluzinc cal. 24	178	m2	\$ 53.317.00	20.00	\$ 1.066.340.00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	49	Hc	\$ 18.290.00	6.00	\$ 109.740.00
Imprevistos	-	%		10.00	\$ 244.813.48
VALOR TOTAL					\$ 2.448.134.75
TOTAL CANTIDAD					24.00
VALOR METRO CUADRADO					\$ 102.006

CA9. Pórtico: con columnas de guadua y cubierta en teja de fibrocemento sostenida sobre varas de guadua					
ÍTEM	Página Construdata 191	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR TOTAL
Guadua rolliza (3M)	121	un	\$ 9.167.00	11.00	\$ 100.837.00
Teja fibrocemento No. 4	178	m2	\$ 34.077.00	1.00	\$ 34.077.00
Limatón Ø10-12cm (3m) eucalipto	121	un	\$ 16.680.00	2.00	\$ 33.360.00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	49	Hc	\$ 18.290.00	4.00	\$ 73.160.00
Imprevistos	-	%		10.00	\$ 24.143.40
VALOR TOTAL					\$ 241.434.00
TOTAL CANTIDAD					1.00
VALOR METRO CUADRADO					\$ 241.434

ag. 26 de 26

CA10. Pozo séptico de 2,2m x 2,2m y profundidad aproximada de 3m					
ÍTEM	Página Construdata 191	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Excavación manual general	159	m3	14.52	\$ 13.443	\$ 195.192
*TAPA EN CONCRETO CORRIENTE GRAVA COMÚN 1500 PSI	-	m3	1.00	\$ 170.989	\$ 170.989
Muro divisorio bloque estriado No. 5	188	m2	26.40	\$ 45.003	\$ 1.188.079
Hora Cuadrilla AA Prestaciones	49	Hc	4.00	\$ 18.280	\$ 73.160
Imprevistos	-	%		10.00	\$ 162.742.06
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					\$ 1.627.420.56
TOTAL CANTIDAD					1
VALOR UNITARIO					\$ 1.627.421

CA11. Portón 1: en madera aserrada de 1,2m x 1m, con 6 varetes y con columnas en guadua					
ÍTEM	Página Construdata 191	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR TOTAL
Replanteo	169	m2	\$ 2.830.00	2.00	\$ 5.260.00
Guadua rolliza (3M)	121	un	\$ 9.167.00	2.00	\$ 18.334.00
Cerco 8 x 8cm x 2.9m - ordinario	119	un	\$ 22.906.00	2.00	\$ 45.812.00
Puntilla con cabeza 5 1000g Puma	-	kg	\$ 5.900.00	1.00	\$ 5.900.00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	49	Hc	\$ 18.290.00	4.00	\$ 73.160.00
Imprevistos	-	%		10.00	\$ 148.466.60
VALOR TOTAL					\$ 148.466.60
TOTAL CANTIDAD					1.00
VALOR METRO CUADRADO					\$ 148.466

Fuente: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/102438/Puntilla-con-Cabeza-5-1000g/102438>

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MEMBROS

PREDIO CAM2-UF1-CCG-059

CA12. Portón 2: en listones de madera de 1.3m x 2m, con columnas en guadua					
ÍTEM	Página Construdata 191	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR TOTAL
Replanteo	159	m2	\$ 2,630.00	2.00	\$ 5,260.00
Guadua rolliza (3M)	121	un	\$ 9,167.00	2.00	\$ 18,334.00
Tabla chapa 10x1.8-2cmx2.9-Eucalipto	120	un	\$ 5,729.00	11.00	\$ 63,019.00
Puntilla con cabeza 5 1000g Puma	-	kg	\$ 5,900.00	1.00	\$ 5,900.00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	49	Hc	\$ 18,290.00	4.00	\$ 73,160.00
Imprevistos	-	%		10.00	\$ 16,567.30
VALOR TOTAL					\$ 165,673.00
TOTAL CANTIDAD					1.00
VALOR METRO CUADRADO					\$ 165,673

Fuente: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/102438/Puntilla-con-Cabeza-5-1000g/102438>

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI.

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA1	10	70	14.29%	2	10.48%	\$ 528,645.00	\$55,428	\$473,217	\$ 473,000
CA2	30	70	42.86%	2	32.37%	\$ 413,730.00	\$133,939	\$279,791	\$ 280,000
CA3	10	50	20.00%	2.5	19.11%	\$ 224,714.00	\$42,940	\$181,774	\$ 182,000
CA4	12	50	24.00%	2.5	21.75%	\$ 218,083.00	\$47,000	\$169,083	\$ 169,000
CA5	10	50	20.00%	2	14.22%	\$ 148,923.00	\$21,181	\$127,742	\$ 128,000
CA6	10	70	14.29%	2	10.48%	\$ 872,984.00	\$91,532	\$781,452	\$ 781,000
CA7	12	70	17.14%	2	12.31%	\$ 133,180.00	\$16,400	\$116,780	\$ 117,000
CA8	15	70	21.43%	2.5	20.04%	\$ 102,006.00	\$20,437	\$81,569	\$ 82,000
CA9	15	50	30.00%	2.5	25.99%	\$ 241,434.00	\$62,748	\$178,686	\$ 179,000
CA10	10	40	25.00%	3	30.90%	\$ 1,627,421.00	\$502,818	\$1,124,603	\$ 1,125,000
CA11	15	50	30.00%	2.5	25.99%	\$ 146,466.00	\$38,585	\$109,880	\$ 110,000
CA12	15	50	30.00%	2.5	25.99%	\$ 165,673.00	\$43,058	\$122,615	\$ 123,000

Pág. 27 de 26





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-059

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	PRECIO (und)
Aguacate producción (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	1 un	\$268.140
Guanábano producción (DAP= 0,20 m; H= 10 m)	2 un	\$155.947
Guiban (DAP=0,10m;H=5m)	1 un	\$11.133
Limón mandarino producción (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	3 un	\$108.096
Mandarino producción (DAP= 0,05 m; H= 2 m)	1 un	\$164.102
Mataratón (DAP= 0,10 m; H= 7 m)	10 un	\$12.370
Naranja producción (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	1 un	\$133.869
Naranja decadencia (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	2 un	\$53.548
Palma de coco (DAP= 0,30 m; H= 3 m)	2 un	\$99.298
Plátano producción (DAP= 0,10 m; H= 3 m)	12 un	\$37.924
Zapote producción (DAP= 0,20 m; H= 15 m)	1 un	\$141.622
Swingla (DAP= 0,10 m; H= 1,5 m)	5 un	\$3.850
Pasto de corte KING GRASS	86 m ²	\$381

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-059.

Pág. 28 de 26

CÁLCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Aguacate producción (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	un	1	\$ 268,140	\$ 268,140
Guanábano producción (DAP= 0,20 m; H= 10 m)	un	2	\$ 155,947	\$ 311,894
Guiban (DAP=0,10m;H=5m)	un	1	\$ 11,133	\$ 11,133
Limón mandarino producción (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	un	3	\$ 108,096	\$ 324,288
Mandarino producción (DAP= 0,05 m; H= 2 m)	un	1	\$ 164,102	\$ 164,102
Mataratón (DAP= 0,10 m; H= 7 m)	un	10	\$ 12,370	\$ 123,700
Naranja producción (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	un	1	\$ 133,869	\$ 133,869
Naranja decadencia (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	un	2	\$ 53,548	\$ 107,096
Palma de coco (DAP= 0,30 m; H= 3 m)	un	2	\$ 99,298	\$ 198,596
Plátano producción (DAP= 0,10 m; H= 3 m)	un	12	\$ 37,924	\$ 455,088
Zapote producción (DAP= 0,20 m; H= 15 m)	un	1	\$ 141,622	\$ 141,622
Swingla (DAP= 0,10 m; H= 1,5 m)	un	5	\$ 3,850	\$ 19,250
Pasto de corte KING GRASS	m2	86	\$ 381	\$ 32,706
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2,291,544



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-059

14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta acceso a través de vía Nacional – Ruta No. 62.
- El predio presenta construcciones principales y anexas.
- El predio esta ubicado en zona rural con uso principal agrícola.
- El predio cuenta con un área total de 60.000,00 m²; la franja requerida por el proyecto es de 235,61 m², por lo cual no se afecta productivamente el área restante y no se requiere área remanente.
- El predio presenta una topografía definida como plana.
- El valor final del avalúo comercial corporativo se aproxima al peso más cercano por practica valuatoria, dado que es más usual el intercambio de moneda en pesos y no en centavos.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/ 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir, donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

Pág. 29 de 26





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-059

15. RESULTADO DE AVALÚO.

PREDIO CAM2-UF1-CCG-059

Prop. Oscar Mauricio López Valle, Beatriz Elena López Valle y Carlos Andrés López Valle.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO (UF1)	Ha	0.023529	\$ 22,980,000.00	\$ 540,696.42
TERRENO (UF2)	Ha	0.000032	\$ 4,960,000.00	\$ 158.72
TOTAL TERRENO				\$ 540,855.14
CONSTRUCCIONES				
C1	m2	72.99	\$ 268,000.00	\$ 19,561,320.00
TOTAL CONSTRUCCIONES				\$ 19,561,320.00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m2	12.82	\$ 473,000.00	\$ 6,063,860.00
CA2	m2	14.10	\$ 280,000.00	\$ 3,948,000.00
CA3	m2	5.75	\$ 182,000.00	\$ 1,046,500.00
CA4	m2	5.80	\$ 169,000.00	\$ 980,200.00
CA5	m2	47.90	\$ 128,000.00	\$ 6,131,200.00
CA6	un	1.00	\$ 781,000.00	\$ 781,000.00
CA7	un	1.00	\$ 117,000.00	\$ 117,000.00
CA8	m2	24.00	\$ 82,000.00	\$ 1,968,000.00
CA9	un	1.00	\$ 179,000.00	\$ 179,000.00
CA10	un	1.00	\$ 1,125,000.00	\$ 1,125,000.00
CA11	un	1.00	\$ 110,000.00	\$ 110,000.00
CA12	un	1.00	\$ 123,000.00	\$ 123,000.00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 22,672,760.00
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2,291,544.00
TOTAL MEJORAS				\$ 44,426,624.00
TOTAL AVALÚO				\$ 44,966,479

TOTAL, AVALÚO: CUARENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 44.966.479,00).

Pág. 30 de 26



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-059

Bogotá, D.C., 20 de septiembre de 2019.

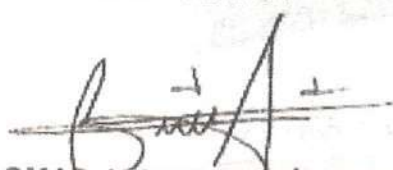
Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

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


JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO

Director del Proyecto
Miembro del Comité
RAA: AVAL-80095537


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito Avaluador
Miembro del Comité
RAA AVAL-1014242133

Pág. 31 de 26





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-059

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO



VISTA GENERAL



C1: CONSTRUCCIÓN



C1: COCINA



C1: HABITACIÓN



C1: BAÑO



CA1: DEPÓSITO

Pág. 32 de 26



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



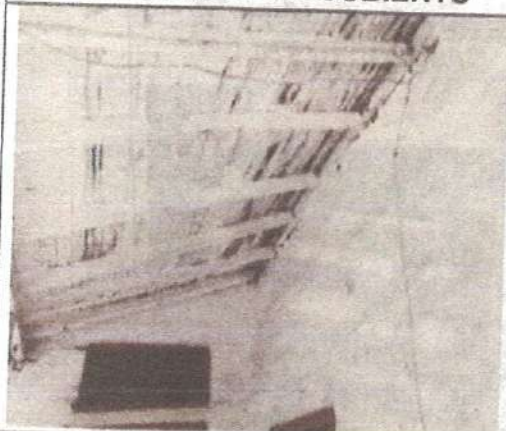
PREDIO CAM2-UF1-CCG-059



CA2: CORREDOR CUBIERTO



CA3:



CA4: ENRAMADA 2



CA5: ZONA DURA



CA6: LAVADERO



CA7: TANQUE

Pág. 33 de 26





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-059



CA8: ESTABLO



CA9: PORTILLO



CA10: POZO SÉPTICO



CA11: PORTON 1



CA12: PORTON 2



Guanábano producción (DAP= 0,20 m; H= 10 m)

Pág. 34 de 26



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-059

	
Limón mandarino producción (DAP= 0,10 m; H= 6 m)	Mandarino producción (DAP= 0,05 m; H= 2 m)
	
Mataratón (DAP= 0,10 m; H= 7 m)	Naranjo producción (DAP= 0,10 m; H= 5 m)
	
Naranjo decadencia (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	Palma de coco (DAP= 0,30 m; H= 3 m)

Pág. 35 de 26



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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO CAM2-UF1-CCG-059



Plátano producción (DAP= 0,10 m; H= 3 m)



Zapote producción (DAP= 0,20 m; H= 15 m)



Pasto de corte KING GRASS

Pág. 36 de 26



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-059

16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



Cañasgordas Florece con Amor
Administración 2016-2019



ALCALDIA DE
CAÑASGORDAS

Secretaría de Planeación

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

CERTIFICA QUE:

Que el acuerdo No 036 del 2013 expedido por el Consejo Municipal de Cañasgordas - Antioquia "por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cañasgordas"; de acuerdo a la cartografía contenida en él y con la finalidad de dar atención a la consulta elevada por el Proyecto "AUTOPISTA AL MAR 2" según el proyecto con ficha predial CAM2-UF1-CCG-059, se tiene que:

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

Pág. 37 de 28

Que el bien inmueble identificado con cedula catastral N° 1382001000002000002000000000, es un predio **RURAL**, ubicado en la vereda CABECERA MUNICIPAL, de acuerdo al Mapa No. 04 de la Cartografía del EOT con el Título Mapa de usos del suelo SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS, tiene la siguiente clasificación de usos:

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

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

Calle 25 N° 29 A-03 - Palacio Municipal PBX: 6564634- 6564161 Fax: 6564081
Codigo postal: 057060 - email: planeacion@canasgordas-antioquia.gov.co





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-059



Cañasgordas Florece con Amor
Administración 2016-2019



**ALCALDÍA DE
CAÑASGORDAS**

Secretaría de Planeación

cuando no generen impactos ambientales negativos y cumplan con la normatividad vigente.

Definición:

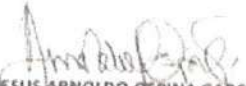
"Zona Rural: Constituye esta categoría las áreas que se encuentran por fuera del perímetro urbano."

OBSERVACIONES:

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

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

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


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

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

Pág. 38 de 26

Calle 23 N° 49 A-03 - Palacio Municipal PBX: 8564634- 8564101 Fax: 8564081
Correo postal: 057001 - correo: planeacion@cañasgordas-antioquia.gov.co



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-059

16.3. SOPORTES CONSTRUCCIONES

1m3 de adobe				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Arcilla (Cortada de mina) 40%	m3	0,40	\$ 14.000,00	\$ 5.600,00
Arena lavada de peña 60%	m3	0,60	\$ 6.462,00	\$ 3.877,20
Hora cuadrilla AA con prestaciones	Hc	0,50	\$ 18.290,00	\$ 9.145,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 18.622,20
TOTAL CANTIDAD				1
VALOR UNITARIO				\$ 18.622

Fuente Arcilla: Ladrillera Sincelejo EMV - Tel: 313 5495510 - RAMIRO HERNANDEZ
https://www.informacion-empresas.co/Empresa_LADRILLERA-SINCELEJO-EMV-SAS.html

Placa concreto 1500 PSI 30cm Malla Electrosoldada					
ÍTEM	PÁGINA CONSTRUDAT A 191	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO POR UNIDAD	UNIDAD: m2 SUBTOTAL
Acero corr. Fig. 1/4" - 1" 60,000 PSI	77	2,35	kg	\$ 2.618,00	\$ 6.152,30
Alambre negro en rollo (30Kg)	81	0,5	kg	\$ 3.032,00	\$ 1.516,00
Concreto Cte. Grava común 1500 PSI	94	0,3	m3	\$ 268.886,00	\$ 80.665,80
Desencofrante emulsionado desmoldatoc (16 Kg)	78	0,03	un	\$ 283.315,00	\$ 8.499,45
Distanciador CP-30 C.M. Pinza 1/4"	-	4	un	\$ 335,00	\$ 1.340,00
Herramienta menor	-	10	%	\$ 1.414,52	\$ 14.145,21
Hora cuadrilla AA Prestaciones	49	1	hc	\$ 18.290,00	\$ 18.290,00
Malla electrosoldada XX-159 6 X 2,35m	77	0,08	un	\$ 129.182,00	\$ 10.334,56
Membrana curadora curaseal 20Kg Transparente	138	0,1	kg	\$ 5.254,00	\$ 525,40
Puntilla con cabeza 2"	137	0,2	lb	\$ 2.900,00	\$ 580,00
Repisa 8 x 4cm x 2,9 m - Ordinario	120	0,2	un	\$ 11.459,00	\$ 2.291,80
Tabla chapa 30x1,8-2 Cm x 2,9 m - Ordinario	120	0,4	un	\$ 22.906,00	\$ 9.162,40
Vibrador concreto gasolina 3-4 m 25-40 mm	106	0,08	d	\$ 26.180,00	\$ 2.094,40
TOTAL					\$ 155.597,32
CANTIDAD					1
PRECIO POR UNIDAD					\$ 155.597

Pág. 39 de 26

Placa concreto 1500 PSI 25cm Malla Electrosoldada					
ÍTEM	PÁGINA CONSTRUDAT A 191	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO POR UNIDAD	UNIDAD: m2 SUBTOTAL
Acero corr. Fig. 1/4" - 1" 60,000 PSI	77	2,35	kg	\$ 2.618,00	\$ 6.152,30
Alambre negro en rollo (30Kg)	81	0,5	kg	\$ 3.032,00	\$ 1.516,00
Concreto Cte. Grava común 1500 PSI	94	0,25	m3	\$ 268.886,00	\$ 67.221,50
Desencofrante emulsionado desmoldatoc (16 Kg)	78	0,03	un	\$ 283.315,00	\$ 8.499,45
Distanciador CP-30 C.M. Pinza 1/4"	-	4	un	\$ 335,00	\$ 1.340,00
Herramienta menor	-	10	%	\$ 1.280,08	\$ 12.800,78
Hora cuadrilla AA Prestaciones	49	1	hc	\$ 18.290,00	\$ 18.290,00
Malla electrosoldada XX-159 6 X 2,35m	77	0,08	un	\$ 129.182,00	\$ 10.334,56
Membrana curadora curaseal 20Kg Transparente	138	0,1	kg	\$ 5.254,00	\$ 525,40
Puntilla con cabeza 2"	137	0,2	lb	\$ 2.900,00	\$ 580,00
Repisa 8 x 4cm x 2,9 m - Ordinario	120	0,2	un	\$ 11.459,00	\$ 2.291,80
Tabla chapa 30x1,8-2 Cm x 2,9 m - Ordinario	120	0,4	un	\$ 22.906,00	\$ 9.162,40
Vibrador concreto gasolina 3-4 m 25-40 mm	106	0,08	d	\$ 26.180,00	\$ 2.094,40
TOTAL					\$ 140.808,59
CANTIDAD					1
PRECIO POR UNIDAD					\$ 140.809



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

Telefax: 0123378
 Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 807
 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-059

*TAPA EN CONCRETO CORRIENTE GRAVA COMÚN 1500 PSI					
ITEM		UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Concreto Corriente Grava Común 1500 PSI	94	m3	0.34	\$ 235.187,00	\$ 79.963,58
Barra corrugada G-60 3/8" (6M)	77	un	1.00	\$ 8.633,00	\$ 8.633,00
Tabla Chapa 30X1,8-2CM X 2,9M ordinario	120	un	2.00	\$ 22.906,00	\$ 45.812,00
Hora Cuadrilla AA con Prestaciones	49	hc	2.00	\$ 18.290,00	\$ 36.580,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					\$ 170.988,58
VALOR ADOPTADO					\$ 170.989

16.4. SOPORTES CULTIVOS

ESPECIE	PRECIO DE COMPRA	PLANTAS	COSTO DE ESTABLECIMIENTO	COSTO DE MANTENIMIENTO/	VALOR ADOPTADO
NARANJO (PRODUCCIÓN)	\$ 759	204	\$ 4.631.745	\$ 5.181.156	\$ 133.869
MANDARINO (PRODUCCIÓN)	\$ 1.450	204	\$ 4.631.745	\$ 5.181.156	\$ 164.102
GUANABANO (PRODUCCIÓN)	\$ 1.420	204	\$ 6.957.744	\$ 10.371.541	\$ 155.947
COCO (PRODUCCIÓN)	\$ 2.902	625	\$ 4.380.826	\$ 3.268.227	\$ 99.298
PLATANO (PRODUCCIÓN)	\$ 936	1400	\$ 8.806.514	\$ 7.859.236	\$ 37.924
ZAPOTE (PRODUCCIÓN)	\$ 1.375		\$ 16.942	\$ 16.218	\$ 141.622
AGUACATE (PRODUCCIÓN)	\$ 1.600	285	\$ 10.505.260	\$ 7.642.000	\$ 268.140
UMÓN MANDARINO (PRODUCCIÓN)	\$ 909	204	\$ 4.631.745	\$ 5.181.156	\$ 108.036
NARANJO (DECADENCIA)	\$ 759	204	\$ 4.631.745	\$ 5.181.156	\$ 53.548

Pág. 40 de 26

Especie	Rango DAP m	DAP adoptado m	Altura comercial m	Factor de forma	Volumen m³	Volumen adoptado m³	\$/m³	Valor por planta	
Guabán	≤ 0,20	0,15	2	0,7	0,024740042	0,0347801	450,000	5	11,132
Mandarón	≤ 0,20	0,15	5	0,7	0,061850105	0,061850105	200,000	5	12,370

ESPECIE DE PASTO	COSTO ESTABLECIMIENTO	COSTO DE ESTABLECIMIENTO + VALOR DE PRODUCCIÓN	VALOR POR (m²)
	POR ha		
KING GRASS	\$ 1.906.194	\$ 3.812.444	\$ 381

ESPECIE LIMONCILLO/ SWINGLE	VALOR
VALOR POR PLANTA EN VIVERO	\$ 1.000
(+) COSTO DE ESTABLECIMIENTO Y MANTENIN	\$ 2.850
VALOR POR PLANTA UN	\$ 3.850



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-059

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

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO CAM2-UF1-CCG-059.

Tipo de Inmueble: FRANJA DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES

Dirección: IMANTAGO.

Vereda: CABECERA MUNICIPAL.

Municipio: CAÑASGORDAS.

Departamento: ANTIOQUIA

Cédula catastral: 138-2-001-000-0020-00002-0000-00000.

Títulos de adquisición: Compraventa mediante Escritura Pública N° 185 de 10 de agosto de 2017 otorgada en la Notaría Única de Cañasgordas registrada en Folio Matrícula Inmobiliaria No. 011-16453. Personas que intervienen en el acto De: Joaquín Pablo López Sepúlveda A: Oscar Mauricio López Valle, Beatriz Elena López Valle y Carlos Andrés López Valle.

Matrícula Inmobiliaria: 011-16453 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Frontino.

Pág. 41 de 26

Propietario: Oscar Mauricio López Valle, Beatriz Elena López Valle y Carlos Andrés López Valle.

II. CÁLCULO ESTIMADO DE GASTOS

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

III. CONSIDERACIONES

- El valor correspondiente a los gastos de Notariado y registro no será considerado en el presente avalúo comercial por requerimiento del solicitante, toda vez que este cálculo es un valor de referencia el cual





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-059

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	\$ -	

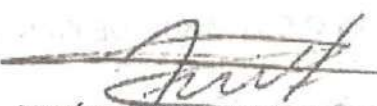
Bogotá, D.C., 20 de septiembre de 2019.

Pág. 42 de 26

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ

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


JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO

Director del Proyecto
Miembro del Comité
RAA: AVAL-80095537


OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ

Perito Avaluador
Miembro del Comité
RAA AVAL-1014242133



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALUOS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C. COMITÉ TECNICO DE AVALUOS CORPORATIVOS

En Bogotá, D.C. siendo las 8:20 a.m. del día 20 de Septiembre de 2019, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato de prestación de servicios celebrado entre CONCESION AUTOPISTAS URABA S.A.S. y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALUOS

DIEGO MONROY RODRIGUEZ

LISANDRO CASTAÑEDA

JOSE FELIX ZAMORA MORENO

OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

No.	Avalúo	Valor Total
1	CAM2-UF1-CCG-059	\$44.966.479,00

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 AVALUOS

DIEGO MONROY RODRIGUEZ

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

LISANDRO CASTAÑEDA

Miembro Comité
RAA AVAL-79425497

JOSE FELIX ZAMORA MORENO

Director del proyecto
RAA AVAL-80095537

OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ

Perito avaluador
RAA AVAL-1014242133

$$Vf = Pa - Dt$$

$$Dt = Da * Au$$

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

En donde:
 Pa = depreciación anual
 Vf = valor de salvamento
 Vu = valor del terreno
 Dt = depreciación total
 Au = años de uso
 Vi = 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 lo divide por 30, y este valor se multiplica por el número de días al que corresponde la fecha a la cual se desea interpolar.

11. Fórmulas para ajuste por condición de forma

a = frente del predio que se avalúa (m)

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

f = fondo equivalente = s / a

af = frente del lote fijo de la zona

Mi = fondo mínimo de la zona

Ma = fondo máximo de la zona

Vum = Valor unitario medio (\$/M²)

Fp = influencia del fondo

f = influencia del frente

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

Vum = Vum * Fp * f

CALCULO DE "Fp" - influencia del fondo:

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

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

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

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

CALCULO DE "f" - influencia del frente:

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

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

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

Influencia de forma:



Artículo 38¹⁹: La presente Resolución nace a partir de su publicación en el Diario Oficial y deroga las Resoluciones 792 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.

Los entes de la administración central y descentralizada de los entes territoriales que no cuenten con un órgano oficial de publicidad podrán divulgar estos actos mediante la fijación de avisos, la distribución de volantes, la inserción en otros medios, la publicación en la página electrónica o por cualquier otro medio que permita la 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 notificarlos.

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

El cumplimiento de cualquiera de estos requisitos invalidará la notificación.

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

1. Por medio electrónico. Procede siempre y cuando el interesado acepte ser notificado de esta manera. La administración podrá establecer este tipo de notificación para determinados actos administrativos de carácter masivo que tengan origen en convocatorias públicas. En la reglamentación de la convocatoria se impartirá a los interesados las instrucciones pertinentes, y establecerá modalidades alternativas de notificación personal para quienes no cuenten con acceso a medio electrónico.

2. En actas. Toda decisión que se adopte en audiencia pública será notificada verbalmente en actas, 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 dicho diligencia se dejará constancia en el expediente.

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

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

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

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

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

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

Artículo 73. Publicidad o notificación a terceros de quienes se desconoce su domicilio. Cuando, a juicio de las autoridades, los actos administrativos de carácter particular afecten en forma directa e inmediata a terceros que no intervinieron en la actuación y a 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. Proceso Ordinativo Especial. Capítulo I. Expropiación.

Artículo 398. Expropiación. El proceso de expropiación se ajustará a las siguientes reglas:

1. La demanda se dirigirá 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 consten por escritura pública inscrita y contra los poseedores hipotecarios y preteritos 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, su pena de que dicha resolución y las inscripciones que se hubieren efectuado en las oficinas de registro de instrumentos públicos pierdan fuerza ejecutoria, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier 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 consignare a órdenes del juzgado el valor establecido en el avalúo aportado. Si en la diligencia el demandado demuestra que el bien objeto de la expropiación está destinado exclusivamente a su vivienda, y no se presenta oposición, el juez ordenará entregarle previamente el dinero consignado, siempre que no exista gravamen hipotecario, embargo, ni demandas registradas.

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

Tres (3) días (tres) días en los que el auto admisorio de la demanda se hubiere podido notificar a los demandados, el juez los empleará en los términos establecidos en este código, copia del emplazamiento se fijará en la puerta de acceso al inmueble objeto de la expropiación o del bien en que se encuentren los muebles.

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

Aplicación de la parte interesada y en caso de orden judicial, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) rendirá las experturas 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 decreta 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 asido 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.

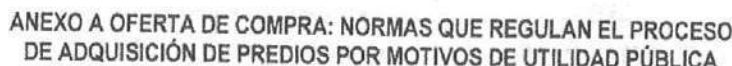
10. Realizada la entrega se ordenará el registro del acto de la diligencia y de la sentencia, para que sirvan de título de dominio al demandante.

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 expedición de la diligencia podrá promover incidente para que se le reconozca su derecho. Si el incidente se resuelve a favor del opositor, en el auto que lo decida se ordenará un avalúo para establecer la indemnización que le corresponde, la que se le pagará de la suma consignada por el demandante.

12. Resueltos la sentencia y el auto, se entregará a los interesados su respectiva indemnización, pero si los bienes expropiados son de naturaleza hipotecaria el precio quedará a órdenes del juzgado para que sobre él puedan los poseedores ejercer sus respectivos derechos en proceso separado. En este caso las obligaciones garantizadas se considerarán exigibles a partir de la fecha de pago de la indemnización.

¹⁹ Aparte entre <> derogado por el literal a), art. 626, Ley 1564 de 2012





 **VICEPRESIDENCIA**
 **MINTRANSPORTE**
 **ANI** Agencia Nacional de Infraestructura
 **SUPERINTENDENCIA DE TRANSPORTES**
 **TODOS POR UN NUEVO PAÍS**
 PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN



X = dato de la encuesta

N = número de datos de la encuesta

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

3 Coeficiente de variación (V)

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

Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

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

En donde:

V = coeficiente de variación

S = desviación estándar

X = media aritmética

4 Coeficiente de asimetría (A)

Expresado en la siguiente formulación:

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

En donde:

A = coeficiente de asimetría

M₁ = media aritmética

M₂ = 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

$$Y = a + bX$$

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

$$Y = AB^X$$

$$Y = AX^B$$

6 Valor presente

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

En donde:

VP = valor presente

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

i = interés

n = número de periodos trimestrales, semestrales o anuales

7 Valor de la compensación ("a posteriori")

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

En donde:

VC = valor a compensar

A = avalúo

i = interés neto

n = número de periodos

* = multiplicación

8 Capitalización

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

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

En donde:

A = avalúo

R = arriendo

i = tasa de interés aplicable

9 Depreciación

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

$$\text{Clase 1: } Y = 0.0050 X^2 + 0.5091 X - 0.0071$$

$$\text{Clase 1.5: } Y = 0.0050 X^2 + 0.4995 X - 0.0262$$

$$\text{Clase 2: } Y = 0.0049 X^2 + 0.4981 X - 0.5407$$

$$\text{Clase 2.5: } Y = 0.0045 X^2 + 0.4591 X - 0.1066$$

$$\text{Clase 3: } Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X - 18.1041$$

$$\text{Clase 3.5: } Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X - 33.1950$$

$$\text{Clase 4: } Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X - 52.5274$$

$$\text{Clase 4.5: } Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X - 75.1530$$

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 necesita ruina por tanto su depreciación es del 100%.

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

Además:

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (requisito) 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_t = valor del terreno

Y = valor porcentual a descontar

* = multiplicación

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 1)

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

Edad en % de la vida	CLASES					
	1	1.50	2	2.50	3	3.50
	4	4.50	5			

0	0.00	0.05	2.50	8.05	18.10	33.20	51.80	75.10	100.00
1	0.50	0.55	3.01	8.55	18.51	33.54	52.84	75.32	100.00
2	1.02	1.05	3.51	9.03	18.94	33.89	53.09	75.45	100.00
3	1.54	1.57	4.03	9.51	19.37	34.23	53.34	75.58	100.00
4	2.08	2.11	4.55	10.00	19.80	34.59	53.59	75.71	100.00
5	2.62	2.65	5.08	10.50	20.25	34.95	53.94	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	54.36	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	76.55	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	25.18	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	24.56	32.78	45.17	61.09	79.64	100.00
29	18.70	18.73	20.75	25.28	33.42	45.69	61.46	79.84	100.00
30	19.50	19.52	21.53	26.01	34.07	46.22	61.84	80.04	100.00

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 2)

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

31	20.30	20.33	22.31	25.75	34.73	46.78	62.22	80.24	100.00
32	21.12	21.15	23.11	27.50	35.40	47.31	62.91	80.44	100.00
33	21.94	21.97	23.90	28.28	36.07	47.89	63.00	80.64	100.00

34	22.78	22.80	24.73	29.03	34.76	48.42	63.40	80.85	100.00
35	23.62	23.64	25.55	29.80	37.45	48.98	63.80	81.08	100.00
36	24.46	24.50	26.38	30.58	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	51.99	65.87	82.14	100.00
41	28.90	28.92	30.70	34.66	41.77	52.51	66.30	82.37	100.00
42	29.82	29.84	31.59	35.50	42.52	53.12	66.73	82.60	100.00
43	30.74	30.76	32.49	36.35	43.28	53.74	67.17	82.83	100.00
44	31.68	31.70	33.40	37.21	44.06	54.38	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	57.68	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	61.57	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	44.75	46.14	49.22	54.74	63.09	73.81	86.29	100.00
58	45.82	45.83	47.19	50.20	55.62	63.81	74.32	86.56	100.00
59	46.90	46.92	48.25	51.20	56.51	64.53	74.83	86.83	100.00
60	48.00	48.01	49.32	52.20	57.41	65.25	75.35	87.10	100.00

TABLA DE FITO Y CORVIN (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	66.09	75.87	87.38	100.00
62	50.22	50.23	51.47	54.25	58.23	66.75	76.40	87.65	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	53.63	56.32	61.08	68.26	77.48	88.22	100.00
65	53.62	53.64	54.80	57.38	62.02	69.02	78.02	88.50	100.00
66	54.78	54.79	55.93	58.44	62.96	69.79	78.57	88.79	100.00
67	55.94	55.95	57.09	59.51	63.92	70.57	79.12	89.08	100.00

68	57.12	57.13	58.20	60.59	64.88	71.36	79.63	89.37	100.00
69	58.30	58.31	59.36	61.68	65.05	72.15	80.24	89.66	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	75.36	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	73.06	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	77.80	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	83.60	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	85.65	88.46	91.81	95.72	100.00
89	84.10	84.11	84.51	85.39	86.93	89.38	92.47	96.05	100.00
90	85.50	85.50	85.87	86.67	88.12	90.31	93.13	96.40	100.00

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

91	86.90	86.90	87.23	87.96	89.27	91.25	93.78	96.75	100.00
92	88.32	88.32	88.61	89.29	90.43	92.20	94.46	97.18	100.00
93	89.74	89.74	90.00	90.57	91.57	93.15	95.14	97.45	100.00
94	91.18	91.18	91.40	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	97.89	98.89	100.00
98	97.02	97.02	97.10	97.26	97.56	98.01	98.58	99.20	100.00
99	98.50	98.50	98.54	98.63	98.78	99.00	99.29	99.63	100.00
100	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

9.1. Depreciación Lineal

AUTOPISTAS URABÁ:

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 trate de inmuebles que se encuentren fuera del comercio, se ordenará la expropiación del inmueble y el juez competente podrá ordenar el pago de la indemnización en la misma cuantía y términos en que se hubiere llevado a cabo el pago de la compraventa si hubiese sido posible la negociación voluntaria. Igualmente procederá al beneficio tributario de que trata el inciso 4o. del artículo 15.

Artículo 29. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, la indemnización que devengare 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 cuantía por ciento (40%). El saldo se pagará en seis (6) cuotas anuales iguales y sucesivas, el primero de las cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.
- Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales pero menor o igual a quinientos (500) se pagará de contado un treinta por ciento (30%). El saldo se pagará en siete (7) cuotas anuales iguales y sucesivas, el primero de las cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.
- Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor a quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado un veinte por ciento (20%). El saldo se pagará en ocho (8) cuotas anuales iguales y sucesivas, el primero de las cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

Sobre los saldos se reconocerá un interés ajustable equivalente al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados 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 legales mensuales, siempre y cuando el propietario haya sido el mismo durante los tres (3) años anteriores a la notificación del acto que disponga la adjudicación y demuestre dentro del proceso que obtiene del inmueble en cuestión más del setenta por ciento (70%) de su renta líquida o que el valor de dicho bien represente no menos del cincuenta por ciento (50%) de su patrimonio líquido, su pago será de contado en la oportunidad indicada en el artículo 458 del Código de Procedimiento Civil.

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

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

Artículo 31. Derogado ley 388/97 Art. 138

Artículo 32. El acto administrativo de la demanda y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, salvo la sentencia y el auto de 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 en las cuales se refiera la Ley 135 de 1991 y normas que la adicionen o reformen continuarán regístrate 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 el futuro, 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 f) del artículo 10 y los del artículo 56 de la presente ley.

Los municipios, las áreas metropolitanas y la Intendencia de San Andrés y Providencia enajenarán sus inmuebles mediante el procedimiento previsto en sus propios Códigos Procesales o normas equivalentes. A falta de tales normas se aplicarán las disposiciones de la presente ley. Todas las demás entidades públicas enajenarán dichos bienes mediante el procedimiento de la lotación pública, salvo cuando se trate de la venta a los propietarios anteriores a 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 intransmisible 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 hubieran interés en adquirirla o quedaran silencio sobre la oferta durante el término previsto, o la rechazaran, dichos bienes serán vendidos. Será absolutamente nula la venta que se efectúe con pretermisión de lo dispuesto en el presente inciso.

La obligación de las entidades públicas de vender preferencialmente a los propietarios anteriores o a sus causahabientes será exigible judicialmente en 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 lotación pública. Cuando un municipio o área metropolitana no hayan previsto la lotación pública para la venta de inmuebles, cualquier persona podrá demandar su venta en vía ejecutiva, 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 lotación pública en los siguientes casos:

1. Cuando se trate de una enajenación a otra entidad pública. Esta excepción procederá una sola vez respecto del mismo inmueble.
2. Cuando se trate de una enajenación a una entidad sin ánimo de lucro, siempre y cuando medie la autorización del Gobernador, Intendente o Alcalde Mayor de Bogotá, en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble. Estas enajenaciones estarán sometidas a condición resolutoria del derecho de dominio en el evento de que se dé a los inmuebles un uso o destinación distinto al autorizado.
3. Cuando se trate de inmuebles de las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta que hubieran sido adquiridos por la vía de remate, adjudicación o donación en el pago.
4. En la venta a las mismas personas, 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 e inscribirse en el respectivo libro de matrícula inmobiliaria, so pena de inexistencia. La afectación quedará sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación o en cuyo favor fue impuesta, durante su vigencia. El Registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

En el caso de las vías públicas, las afectaciones podrán tener una duración máxima de nueve (9) años. La entidad que imponga la afectación o en cuyo favor fue impuesta celebrará un contrato con el propietario afectado en el cual se pactará el valor y la forma de pago de la compensación de 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 la restricción impuesta por una entidad pública que limita o impide 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 adquirirlos ni adquirirlos en el momento de su liquidación a los mismos, juntas de acción comunal, fondos de empleados y las demás que pueden someterse a las anteriores, y por un término máximo de cinco (5) años, renovables.

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

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

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

Artículo 38. Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial.

Para efectos de la presente ley, se entenderá por utilidad pública la declaración de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinados a los siguientes fines:

- a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, control de abasto y seguridad ciudadana;
- b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o legales d'antemano a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989; la rehabilitación de inmuebles y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;
- c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;
- d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;
- e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;
- f) Ejecución de proyectos de energía, bienes y servicios;
- 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 determinados 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 patrimonio, ambiental, histórico y arquitectónico;
- i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;
- j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;
- k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley;
- l) Ejecución de proyectos de urbanización, rediseño y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reglaje de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley.

Artículo 39. Entidades competentes. El artículo 11 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

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

Artículo 40. Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial. El artículo 12 de la Ley 9ª de 1989, quedará así: Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

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

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

Artículo 41. Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9ª de 1989:

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumple sus funciones, o por peritos privados inscritos en los libros o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúo emitiera el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la legislación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

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

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

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

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

No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

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

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

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

Artículo 42. Procedimiento para la expropiación. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación previsto en la Ley 9ª de 1989 y en el Código de Procedimiento Civil.

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

¹³ Sustituido ley 388/97 Art. 138

¹⁴ Sustituido ley 388/97 Art. 138

¹⁵ Sustituido ley 388/97 Art. 138



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

Ley 9 de 11 de enero de 1989 Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compra y explotación de bienes y se dictan otras disposiciones. Capítulo III. De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación.
 Ley 359 de 18 de julio de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.
 Decreto 1420 de 24 de julio de 1998. Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 3ª de la Ley 9ª de 1989, el Artículo 27 del Decreto-
 Ley 2150 de 1995, los Artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 358 de 1997, el Artículo 11 del Decreto-Ley 151 de 1998,
 hacen referencia al tema de avulsos.
 Resolución IGAC 620 de 23 de Septiembre de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avulsos ordenados dentro del
 marco de la Ley 360 de 1997.
 Ley 1437 de 14 de enero de 2011 Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y el Contencioso Administrativo.
 Capítulo V. Publicaciones, Citaciones, Comunicaciones y Notificaciones.
 Ley 1554 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
 Proceso Declarativo. Capítulo I. Expropiación.
 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 facilidades 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 Promoción Minero y Sotavento. Capítulo 1. Gestión y Adquisición Predial.
 Decreto 773 de 10 de abril de 2014 Por el cual se reglamenta el saneamiento urbanístico por motivos de utilidad pública e interés social de
 que trata el artículo 21 de la Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013.

RECORDAS S.A. 4-72
20 JUN 2020
ORDEN
NOROCCIDENTE
EXPEDIENTE SPU

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

Capítulo VIII. Expropiación por vía administrativa.

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

Artículo 64.- 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. Este instrumento tendrá la competencia general para todos los eventos.

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

1. Prevenir la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que 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 producirán por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.

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

Artículo 66.- Determinación del carácter administrativo. La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación 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 expropiación se requiere y será inserto por la entidad expropiante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su ejecución. Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria.

Artículo 67.- Indemnización y forma de pago. En el mismo acto que determine el carácter administrativo de la expropiación, se deberá señalar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será el que el avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la presente Ley. Igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio indemnizatorio, los cuales podrán consistir en 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 e iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria.

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

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

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

Artículo 69.- Notificación y recursos. El acto que decide la expropiación se notificará al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiado, de conformidad con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo.

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

Artículo 70.- Efectos de la decisión de expropiación por vía administrativa. Una vez ejecutada la decisión por vía administrativa, por no haberse producido 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 transferirán 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 expedirá que la entidad acreedora que el propietario o los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, han ratificado el valor de la indemnización y los documentos de donde correspondientes, o que se ha efectuado la consignación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 2 de este artículo.
2. La entidad que ha dispuesto la expropiación pondrá a disposición inmediata del particular expropiado, según sea el caso, el valor total correspondiente o el porcentaje del precio indemnizatorio que se paga de contado y los documentos de donde correspondientes a los cinco cuotas sucesivas anuales de saldo. Si el particular no ratifica dichos valores y los documentos de donde dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecución, la entidad deberá consignarlos en la entidad financiera autorizada para el efecto a disposición del particular, y entregar copia de la consignación al Tribunal Administrativo en cuya área de jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente hecho el pago.
3. Efectuado el registro de la decisión, la entidad pública podrá exigir la entrega material del bien inmueble expropiado, sin necesidad de intervención judicial, para lo cual podrá acudir al auxilio de las autoridades de policía si es necesario.
4. En caso de que los valores y documentos de donde 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 acudir nuevamente al 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 efectos de que la persona que tenía la calidad de propietario del bien expropiado podrá solicitar al Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble, la verificación del cumplimiento de dicha obligación, mediante proceso abreviado que se limitará exclusivamente a la práctica de las pruebas que deban solicitarse exclusivamente en la demanda, durante un término no superior a un mes transcurrido el cual se pronunciará sentencia apelable.

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

Artículo 71.- Proceso contencioso administrativo. Contra la decisión de expropiación por vía administrativa procede acción especial contencioso-administrativa con el fin de obtener su nulidad y el restablecimiento del derecho lesionado, o para controvertir el precio indemnizatorio reconocido, la 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 cuantía.

2. Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber recibido los valores y documentos de donde 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 período probatorio que no podrá ser superior a dos (2) meses, concluido el cual y después de dar traslado común a las partes para alegar por tres días, se pronunciará sentencia.

5. Contra la sentencia procederá recurso de apelación ante el Honorable Consejo de Estado, el cual decidirá de plano, salvo que discrecionalmente estime necesario practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no ha apelado podrá presentar sus alegaciones, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre al despacho para pronunciar sentencia.

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

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

- a. La suspensión en forma inmediata, por parte de la respectiva entidad pública, de todas las acciones y operaciones en curso para utilizar el bien expropiado;
- b. La práctica, antes del cumplimiento de la sentencia, por el Tribunal Administrativo ante el cual se haya surtido la primera instancia, de una diligencia de imposición con intervención de peritos, a fin de determinar mediante auto de liquidación y ejecución la sentencia que pronunciará la respectiva Sala de Decisión sobre el cual se procederá el recurso de reposición, si el bien ha sido o no liquidado o si lo ha sido parcialmente y según el caso, el valor de la indemnización debida. En el mismo acto se precisará si valores y documentos de donde corresponden la indemnización determinativa y en que proporción, si hay lugar a reintegro de parte de ellos a la administración, o si a ésta se paga una suma adicional para cubrir el total de la indemnización.
- c. La orden de registro de la sentencia de la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, a fin de que la persona recupere en forma total o parcial 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 sido haya utilizado parcialmente el inmueble expropiado. Cuando haya lugar al reintegro de valores o documentos de donde, 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 donde recibidos ni al 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, dispondrá si hay lugar a una elevación del valor correspondiente o a una modificación de la forma de pago. En este caso, las determinaciones que se hagan en el auto de liquidación de la sentencia, tendrán en cuenta el nuevo precio indemnizatorio y la diferente modalidad de pago.

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

Decreto 1420 de 24 de julio de 1998. Por el cual se reglamentan parcialmente el Artículo 37 de la Ley 9ª de 1988, el Artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1988, los Artículos 56, 61, 82, 87, 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 elección por obra 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 transferirá en un mercado donde el comprador y el vendedor actúan libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan al bien.

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

Artículo 4º. La valoración comercial de los inmuebles podrá ser solicitada por las entidades que facultan las Leyes 9ª de 1988 y 388 de 1997 y por los demás que las modifiquen y los decretos que las desarrollan para realizar los eventos descritos en el artículo 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 petición de estimación, según el artículo 13 de la Ley 14 de 1983 o de un autoavalo en los términos del artículo 14 de la Ley 44 de 1990, deberá tener más de un año de vigencia en el respectivo catastro.

Artículo 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. Areas 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 registral de cargas y beneficios y para la determinación de las unidades de actuación urbanística, se entenderán como áreas morfológicas homogéneas las zonas que tienen características análogas en cuanto a 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 procesos o distritos que antes de adoptar el Plan de Ordenamiento Territorial de que trata la Ley 388 de 1997 no hubiesen reglamentado el uso del suelo, el potencial de edificación será el predominante en la zona geoeconómica homogénea o en la zona homogénea física previstas en el artículo 6º del presente decreto, al 24 de julio de 1997.

Capítulo Segundo. De las personas naturales o jurídicas que realicen avalúos y de las zonas de desarrollo raíz.

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

Artículo 9º. Se entiende por ley de propiedad raíz las asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, parágrafo y avalúo de inmuebles.

Artículo 10. Las zonas de propiedad raíz interesadas en que los avalúadores que fene afiliados realicen los avalúos a los que se refieren el presente decreto, elaborarán un sistema de registro y de acreditación de los avalúadores.

El registro que elaborará cada zona de avalúos deberá tener un reglamento que incluirá, entre otros, los mecanismos de admisión de los avalúadores, los derechos y deberes de éstos, el sistema de reparto de las sortijas de avalúo, el régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y prohibiciones de los avalúadores, las instancias de control y el régimen sancionatorio.

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

¹² Numeral derogado dictamen por el Acto Legislativo 01 de 1999, según lo expresado por la Corte Constitucional mediante, Sentencia C-059 de 2001

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

Artículo 12. La entidad o persona solicitante podrá solicitar la elaboración del avalúo a una 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.
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 contemplado.

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

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

Artículo 14. 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 avales 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 15. Las entidades encargadas de adelantar los avales 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 contabilidad de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe, o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas.

Artículo 16. 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 le ponga en conocimiento.

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

Artículo 17. Se entiende por revisión el trámite por el cual la entidad solicitante, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien realizó el avalúo para que reconsidere la valoración presentada, a fin de corregirla, reformarla o confirmarla.

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

Artículo 18. 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 19. En caso no sea incompatible con lo previsto en este decreto, se aplicarán para la revisión o impugnación lo previsto en los artículos 51 a 53 del Código Contencioso Administrativo o demás normas que lo modifiquen o sustituyan.

Artículo 20. Los avales tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

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

Artículo 21. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones y la persona natural o jurídica registrada y autorizada por las lomas en sus informes de avalúo, especificarán el método utilizado y el valor comercial definido independientemente del valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras al fono o caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación.

Artículo 22. 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 avalúo.
2. La destinación económica del inmueble.
3. Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de apropiación.
4. Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos.
5. Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afectan parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieren de la ejecución de obra de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinará en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial.
6. Para los efectos del avalúo de que trata el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y 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 aplicable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse al valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aplicará 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 considerando en cuenta las adecuaciones que se le han introducido.
8. La satisfacción socioeconómica del bien.

Artículo 23. 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 calidad de redes potenciales, secundarias y accesos de servicios públicos domiciliarios, así como la infraestructura vial y servicios 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 construcción y acabados.
 3. Las obras adicionales o complementarias existentes.
 4. La edad de los materiales.
 5. El estado de conservación física.
 6. La vida útil económica y técnica remanente.
 7. La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido.
 8. Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.
 9. Para los cultivos:

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

Artículo 24. En desarrollo de las facultades conferidas por la ley al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, las normas metodológicas para la realización y preparación de los avales de que trata el presente decreto serán señaladas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante resolución que deberá expedirse dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la publicación de este decreto, la cual deberá publicarse en el Diario Oficial.

Artículo 25. Para calcular el daño emergente en la determinación del valor del inmueble objeto de expropiación, según el numeral 6 del artículo 62 de la Ley 388 de 1997, se aplicarán los parámetros y criterios señalados en este decreto y en la resolución que se expida de conformidad con el artículo anterior.

Artículo 26. Para la elaboración de los avales que se requieran con fundamento en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, se deberá aplicar uno de los siguientes métodos observando los parámetros y criterios mencionados anteriormente o, si el caso lo amerita, varias 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 elaboración de avales, será materia de la resolución de que trata el artículo 23 del presente decreto.

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

Artículo 27. 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 adecuaciones correspondientes y sustentar el valor que se determine.

Capítulo Quinto. Disposiciones finales

Artículo 28. Cuando se trate de avales para establecer si un inmueble o grupo de inmuebles tienen o no el carácter de Vivienda de Interés Social, para adelantar los procesos previstos en los artículos 51 y 58 de la Ley 9ª de 1989 y del artículo 95 de la Ley 388 de 1997, se tendrá en cuenta la totalidad del inmueble, incluyendo tanto el terreno como la construcción o mejora.

Artículo 29. Cuando por efectos de los programas de situación masiva que adelanten las entidades autorizadas se requiera del avalúo del terreno y de múltiples construcciones, podrá acudirse a métodos masivos de evaluación, zonas homogéneas y tablas de avales comerciales o a los avales previstos en el Decreto 2056 de 1995.

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

Artículo 31. Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcciones adyacentes sin el fin de los requisitos legales, estas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

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

Artículo 32. Para el cálculo del efecto plusvalía, previsto en los artículos 75, 76, 77 y 80 de la Ley 388 de 1997, del primer plan de ordenamiento territorial que adopte cada municipio o distrito, el precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será el del 24 de julio de 1997.

Para los siguientes planes de ordenamiento territorial la fecha que se tendrá en cuenta para el cálculo del precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será aquella en que se inicia la revisión del Plan, de conformidad con lo previsto en el artículo 23 de la Ley 388 de 1997.

Para los instrumentos que desarrollan los planes de ordenamiento territorial la fecha que se tendrá en cuenta para el cálculo del precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción 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 33. La determinación del valor comercial tendiente a determinar el efecto plusvalía a que se refieren los artículos 75, 76, 77 y 80 de la Ley 388 de 1997, requiere que previamente el municipio o distrito haya adoptado el correspondiente plan de ordenamiento territorial, plan básico de ordenamiento territorial o esquema de ordenamiento territorial de que trata la Ley 388 de 1997.

Artículo 34. 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 1999.

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

Capítulo I. Definiciones

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

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

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

$$V = (C + D) + VT$$

Donde:
V = Valor comercial
C = Costo total de la construcción
D = Depreciación
VT = Valor del terreno

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

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalón. Deben adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fito y Corval, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estadíos 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII de las Formulas Estadísticas)

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

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, así decir **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 susceptible de ser construido con dichas posibilidades edificatorias, así el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad.

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



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

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

Artículo 9º.- Identificación física del predio. Una correcta identificación física del predio deberá hacerse teniendo en cuenta las siguientes aspectos:

1. Localización, dirección clara y suficiente del bien. En las entidades Territoriales con múltiples nomenclaturas es necesario hacer referencia a ellas como un elemento de claridad de la identificación.
2. Los linderos y colindancias del predio. Para una mejor localización e identificación de los linderos y colindancias el número catastral es de gran ayuda, por lo cual, si en la información suministrada por la entidad peticionaria no está incluido, el perito lo debe consignar.
3. Topografía. Caracterización y descripción de las condiciones físicas del predio. 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 acueductos a los servicios públicos. Adicionalmente, la calidad de la prestación de los servicios, referencia 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) antes 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 Rústicas que determina el catastro, 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 frontis muy estrechos sobre la vía tienen un impacto negativo sobre el precio unitario.

Uso. Es indispensable tener en cuenta el uso que se le está dando al predio 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 avalúo.

Artículo 10º.- Identificación legal. En el aspecto legal se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que pesan sobre los inmuebles y para lo cual es necesario verificar que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre inscrita tal afectación, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 37 de la Ley 84 de 1989, así como a los plazos de validez de la afectación. En caso de no estar inscrita la afectación, se considera inexistente para efectos del avalúo.

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

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

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

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

La encuesta debe hacer referencia al propio bien 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 normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, un desarrollo o condición similar, se debe apuntar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

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

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

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

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

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

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

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

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

Capítulo II. Aplicación de los Métodos.

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

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

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

En los 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 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser 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 valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medido a asignar.

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

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

Cuando el coeficiente de variación sea superior a más (+) 6 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 medido encontrado. En caso que el perito desee separarse del valor medido encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia donde siendo a despreciarse 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 trate de evaluar un lote cuya forma es irregular respecto de los lotes investigados, este valor debe ser ajustado para el bien objeto de valoración, utilizando fórmulas o sistemas adecuados, como los que se presentan en Capítulo VII - De las fórmulas Estadísticas de la presente Resolución, valor final de terreno por influencia de forma.

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

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

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

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

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

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

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

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

La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su estratificación, ubicación 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.

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

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

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

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

En donde:

V.T.B. Valor Total Bruto

V.U. Valor del terreno urbanizado

g Ganancia por la acción de urbanizar.

Cu Costos de urbanismo.

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

Parágrafo 1º.- Por porcentaje de área útil se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a plan parcial; el valor de la construcción en el Decreto 2151 de 2005.

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

Artículo 16º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es necesario realizar la investigación de los contratos que regulan 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 datos relacionados con el pago de servicios públicos y las cuotas de administración, no se incluyan en el cálculo correspondiente para la aplicación del método.

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

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

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

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

Capítulo III. Procedimientos Específicos

Artículo 18º.- Avalúo de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta las deudas provenientes de los propietarios 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 avalúo, no se los debe asignar valor independiente.

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

Artículo 19º.- Avalúo de bienes no sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. Cuando el bien no está sometido al régimen de propiedad horizontal, pero por su uso y conformación se asemeja, ya sean 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:

$$V.T. = (A.P.) + (V.U.P.)$$

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

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 lo cual no debe agregarse el valor del terreno.

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

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

Con las fichas catastrales de los predios seleccionados deberá realizar un recorrido y una comprobación de las calificaciones. Dentro del recorrido deberá complementar la muestra visitando aquellos viviendas que tengan las mejores características constructivas y procederá a calificarlos con el mismo formulario que se empleó para las otras. En estos casos es necesario que se tome como mínima la información del nombre del propietario, ocupante o poseedor, dirección y número predial, con la cual podrá verificar en la oficina de catastro sus inscripciones. Una vez se verifiquen las calificaciones de las construcciones procederá a realizar el avalúo comercial de los predios de la muestra. Para que la muestra tenga significancia estadística esta debe tener un mínimo de 15 datos, pero el número de puntos de investigación debe aumentarse en la medida que el universo a evaluar sea numeroso. Con esta muestra deberá proceder a realizar el cálculo de las ecuaciones (ver Capítulo VII.- De las Fórmulas Estadísticas) y seleccionar la que mejor se ajuste al comportamiento de los 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 unos avalúos incluidos en la muestra multiplicando las áreas de cada predio por el valor encontrado en la ecuación, con el fin de tener 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 a las zonas homogéneas físicas que se encuentran vigentes en el municipio al momento de la adquisición (V.T. 2002). 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 343 de 1998 en aplicación de la Ley 1001 de 2005, es el siguiente:

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

En cada zona se deberá realizar investigación para un mínimo de tres lotes, número que debe ampliarse en función del área de la zona, número de predios, u otras características que den indicación que tres (3) no son suficientes. 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 proyecto de adjudicación se estén empleando los planos autorizados en el Decreto 2167 de 1995, la liquidación de los avalúos del terreno debe hacerse con el área reportada en el respectivo plano.

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

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

2. 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 (independientemente que lo será 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 legítimamente y con base en dicho valor se calcula el rendimiento financiero durante la zona de interés bancario menos lo que corresponda al IPC del período que estuvo afectado, siempre y cuando el bien siga en cabeza del propietario. (Ver Capítulo VII.- De las Fórmulas Estadísticas).

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

- Las declaraciones para efectos tributarios.

- El balance contable que se presenta 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 tres meses anteriores, mediante un estado de pérdidas y ganancias mensual firmado por un contador público titulado, con matrícula profesional vigente.

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

Si en el plan de ordenamiento o de 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/o 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 5a. de 1999, en lo que se refiere a las áreas.

Artículo 22.- Determinación del valor del suelo de bienes inmuebles de Interés cultural. Para efecto de lo dispuesto en el ítem b) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998, 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 correspondiente a la diferencia del valor total del inmueble menos el costo de reposición como nuevo de la construcción considerando la depreciación.

Parágrafo.- Hecho el cálculo anterior, se deberá dar aplicación a lo establecido en los literales e) y d) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998 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 comparación o de mercado y/o el método de capitalización de rentas e ingresos.

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 2161 de 2005, la investigación de los predios 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parágrafo 1.- Si no existiere norma anterior que determine los usos del suelo en la zona o subzona beneficiaria, se deberá tener en cuenta el uso predominantemente 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 rentar 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 estadísticos 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 determine el paso de suelo rural directamente a suelo urbano se deberá emplear el mismo método planteado en el artículo 25 de la presente Resolución.

Capítulo V.- Otras Disposiciones

Artículo 28.- Avalúo de áreas de cesión. Cuando sea necesario evaluar las áreas de cesión, para efectos de compensación, según lo autorizado en el artículo 7° de la Ley 8a. de 1999, 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.

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

- Posibilidades de edificación.

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

Parágrafo.- Para una mejor estimación del valor de los cultivos es necesario que exista un inventario físico 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 deberán registrarse la distancia en kilómetros desde la cabecera municipal hasta el sitio de acceso al bien, señalando la vía sobre la cual se hace el recorrido. En los casos en que se requiera más de un medio de transporte, deberán relacionarse las distancias en cada una de ellas.

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

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

Artículo 31P.- En los bienes de tipo rural cuando se utilicen los 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 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 32P.- Para los cultivos se debe investigar en el municipio o región con los gráficos respectivos los aspectos propios de ellos, tales como la productividad, el ciclo vegetativo, los variedades y densidades óptimas de siembra. Siempre deberá contarse con una estimación del área efectivamente sembrada.

Artículo 33P.- 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.

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

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

Artículo 36P.- 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 estimación o desarrollo del método seleccionado.

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

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

Parágrafo.- El Subdirector de Catastro, después de haber estudiado y definido lo previsto en este artículo, podrá convenir 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 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. Esta definición se formula con la siguiente expresión:

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

En donde:

X = media aritmética

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



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 comparecerá la información contenida en los títulos registrados con la que tiene incorporada en sus bases de datos, disponiendo y practicando una inspección técnica para determinar su concordancia. Si la información de los títulos registrados coincide en un todo con la de sus bases de datos, procederá a expedir la certificación de cabida y linderos.

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

El término para tramitar y expedir la certificación de cabida y linderos es de dos (2) meses improrrogables contados a partir de la recepción de la solicitud, cuando la información de los títulos registrados coincide plenamente con la de catastro. Si no coincide y se necesita 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 al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente dará traslado a la entidad u organismo encargado del registro de instrumentos públicos de la respectiva jurisdicción, dentro de los 5 días siguientes, con el fin de que proceda a hacer las anotaciones del caso. La anotación en el registro deberá realizarse dentro de los 10 días calendario a partir del recibo de la certificación.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) establecerá el procedimiento para desarrollar el trámite de cabida y linderos aquí señalado, en un término no mayor a tres (3) meses, contados a partir de la vigencia de la presente ley.

PARÁGRAFO 1o. La Entidad solicitante, o quien haga sus veces, asumirá los costos que demanden la atención del trámite a que se refiere el presente artículo, de conformidad con las tarifas fijadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o autoridad catastral correspondiente.

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

ARTÍCULO 27. PERMISO DE INTERVENCIÓN VOLUNTARIO. «Artículo modificado por el artículo 11 de la Ley 1682 de 2016. El nuevo texto es el siguiente» Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula el poseedor regular o los herederos delimitados del bien, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte.

Con base en el acuerdo de intervención voluntaria, la entidad deberá 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 disminuir alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el orden 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 lo dispuso, la entidad interesada solicitará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de desahogo, que deberá realizarse con el concurso de esta última y con el 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.

ARTÍCULO 28. ENTREGA ANTICIPADA POR ORDEN JUDICIAL. «Artículo modificado por el artículo 5 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente» Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio o improrrogable de diez (10) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.

Si los bienes hubieran sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o 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 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, 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.

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 a 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 esta podrá solicitar a la entidad competente la entrega anticipada, una vez se haya efectuado el depósito del valor del inmueble, cuando a ella 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 requiriendo.

En el caso que el dominio sobre el bien inmueble no se extinga como resultado del proceso o en el proceso de clasificación se establezca un titular privado, el valor del depósito se le 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. EJECUTORIA DEL ACTO EXPROPIATORIO. El acto administrativo por medio del cual la entidad declara la expropiación administrativa del inmueble u ordena el inicio de los trámites para la expropiación judicial, será de aplicación inmediata y gozará de fuerza ejecutiva y efectiva.

Contra el acto administrativo que decida 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. «Título del artículo corregido por el artículo 1 del Decreto 3949 de 2013» Los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura podrán ceder de manera gratuita y a título gratuito en favor de esta entidad 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 dicha ejecución, en aquellos casos en que se establezca que tales áreas no son desarrollables para ningún tipo de actividad por no cumplir con los parámetros legales, esquemas o planes básicos de ordenamiento territorial o por tratarse de zonas críticas o de riesgo ambiental o social.

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

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

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

ARTÍCULO 35. PREDIOS ADQUIRIDOS PARA COMPENSACIÓN AMBIENTAL. Los predios que las Entidades Estatales deben adquirir en cumplimiento de obligaciones ambientales establecidas en la Licencia Ambiental para compensación, deberán ser cedidos a título gratuito, para ser incorporados por el bien de uso público en el respectivo plan, esquema o plan básico de ordenamiento territorial de la jurisdicción donde se encuentren, a la entidad que determine la autoridad ambiental competente, de conformidad con la medida de compensación propuesta por el solicitante.

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

ARTÍCULO 36. CESIÓN DE INMUEBLES ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS. «Título del artículo corregido por el artículo 2 del Decreto 2048 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 reglamentariamente 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 5 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 a distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenda 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 liquidación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.

«Fin del artículo 37. Artículo 37. 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 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 límites de avalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 1873 de 2013.

ARTÍCULO 38. Durante la etapa de construcción de los proyectos de infraestructura de transporte y con el fin de facilitar su ejecución la Nación a través de los jefes de las entidades de dicho orden y las autoridades territoriales, a través de sus 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 seguir estas etapas.

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

PARÁGRAFO 2o. Lo dispuesto en este artículo será aplicable a la gestión predial necesaria para la ejecución de proyectos de infraestructura de servicios públicos, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 56 de 1991.

Decreto 1737 de 10 de abril de 2014 Por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social de que trata el artículo 21 de la Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013.

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

Artículo 2o. Competencia. La entidad pública que haya destinado, pretenda adquirir o haya adquirido inmuebles para proyectos de infraestructura de transporte es la competente para invocar el saneamiento automático.

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

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 acreedora, 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 impiden 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 rompimiento del tracto sucesivo cuando se adquiere la totalidad o parte del predio.

Artículo 4o. Oportunidad. Con el propósito de asegurar la oportunidad, la entidad pública que pretenda adelantar el saneamiento automático oficiará a la Oficina de Registro Público competente para que inscriba en la columna 09 C/ROS del folio de matrícula inmobiliaria del predio, la intención del Estado de adelantar en relación con éste, dicho saneamiento.

Adicionalmente, la entidad pública comunicará de manera directa a quienes posean derechos reales o personales inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria y ordenará la publicación del oficio en un medio de comunicación de amplia difusión en el lugar de ubicación del inmueble. Sin perjuicio del saneamiento automático ordenado por ministerio de ley, las personas que consideren tener un derecho sobre el inmueble podrán solicitar administrativa o judicialmente su reconocimiento pecuniario.

Artículo 5o. Estudio Previo para el Saneamiento Automático. Para el saneamiento automático la entidad interesada debe efectuar un estudio de 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 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 trasladado 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 adjudicación al propio 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 ello correspondiere, la cancelación o la liberación parcial de las limitaciones, las afectaciones, los gravámenes o las medidas cautelares que aparecieran inscritas en el folio de matrícula del predio.

Parágrafo. Teniendo en cuenta que de acuerdo con el artículo 3o del presente Decreto, el saneamiento automático constituye un rompimiento del tracto sucesivo, el Registrador, cuando lo requiera sea una porción de terreno segregado de otro de mayor extensión, dispondrá la apertura de un nuevo folio de matrícula sin anotaciones relativas a medidas cautelares, limitaciones, afectaciones y gravámenes y dejara 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 catastral si el predio carece de identidad catastral, en un término no mayor de dos (2) meses.

Artículo 9o. Vigencia. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

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

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

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

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

El término para tramitar y expedir la certificación de cabida y linderos es de dos (2) meses improrrogables contados a partir de la recepción de la solicitud, cuando la información de los títulos registrados coincida plenamente con la de catastro. Si no coincide y es necesario convocar a los titulares de dominio y demás interesados, el término para agotar el trámite será de cuatro (4) meses, que se contarán 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 resolución, dentro de los 5 días siguientes, con el fin de que proceda a hacer las anotaciones del caso. La anotación en el registro deberá realizarse dentro de los 10 días siguientes a partir del recibo de la certificación.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) establecerá el procedimiento para desarrollar el trámite de cabida y linderos aquí señalado, en un término no mayor a tres (3) meses, contados a partir de la vigencia de la presente ley.

PARAGRAFO 1o. La Entidad solicitante, o quien haga sus veces, asumirá los costos que demande la atención del trámite a que se refiere el presente artículo, de conformidad con las tarifas fijadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o autoridad catastral correspondiente.

PARAGRAFO 2o. El trámite justificado en el presente trámite de actualización de cabida y linderos o su inscripción en el registro de instrumentos públicos de sanción disciplinaria, que se puede imponer de oficio o por queja del interesado, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda corresponder al funcionario.

ARTICULO 27. PERMISO DE INTERVENCIÓN VOLUNTARIA. (Artículo modificado por el artículo 11 de la Ley 1892 de 2018. El nuevo texto es el siguiente.) Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula el poseedor regular o los herederos determinados del bien, podrá obtener un permiso de intervención voluntaria del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se otorga.

Con base en el acuerdo de intervención voluntaria, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte.

La entidad, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

PARAGRAFO. En el proceso administrativo, en caso de no haberse pactado el permiso de intervención voluntaria del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecución del acto administrativo que la devolva, 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 11 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente.) Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio a improrrogable de diez (10) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 369 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 369 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 expropiados o adjudicados, según sea procedente, por y a la entidad estatal responsable del proyecto y esta podrá solicitar a la entidad competente la entrega anticipada, una vez se haya efectuado el depósito del valor del inmueble, cuando a ello haya lugar.

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

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

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

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

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

ARTICULO 32. CESIÓN VOLUNTARIA A TÍTULO GRATUITO DE FRANJAS DE TERRENO. (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 del ente estatal los inmuebles de su propiedad sin que previamente tenga que mediar oferta formal de compra. La cesión a que se refiere esta norma no generará gastos de notariado y registro.

ARTICULO 33. ADQUISICIÓN DE ÁREAS REMANENTES NO DESARROLLABLES. En los procesos de adquisición predial para proyectos de infraestructura de transporte, las Entidades Estatales podrán adquirir en los títulos de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura, áreas superiores a las necesarias para dicha ejecución, en aquellos casos en que se establezca que tales áreas no son desarrollables para ningún tipo de actividad por los parámetros legales, saqueos o planes básicos de ordenamiento territorial o por razones de zona crítica 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 fueron desengajados como consecuencia del proceso de enajenación voluntaria o expropiación judicial o administrativa.

Para este efecto, el ente estatal una vez perfeccionado el proceso de adquisición predial a favor del Estado, procederá a remitir al organismo catastral o quien haga sus veces y a la autoridad tributaria, el informe del valor pagado por 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 680 de 2001 para compensación, deberán ser cedidos a título gratuito, para ser incorporados como bien de uso público en el respectivo plan, esquema o plan básico de ordenamiento territorial de la jurisdicción donde se encuentre, a la entidad que determine la autoridad ambiental competente, de conformidad con la medida de compensación propuesta por el solicitante.

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

ARTICULO 36. CESIÓN DE INMUEBLES ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS. (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 cedente deberá constatar un avalúo con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que cumple sus funciones o con peritos privados inscritos en los libros de propiedad raíz o asociaciones legítimamente constituidas.

El avalúo que dichas entidades o personas establezcan tendrá carácter obligatorio para las partes.

La cesión implicará la afectación del bien como bien de uso público.

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

ARTICULO 37. (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 los libros de propiedad raíz o asociaciones legítimamente constituidas, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la legislación urbanística municipal o distal vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenda 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.

EFECTO CONDICIONALMENTE ASQUIRIBO. En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.

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

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

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptado por la Ley 1613 de 2013.

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

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

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

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

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

PARAGRAFO 2o. Lo dispuesto en este artículo será aplicable a la gestión predial necesaria para la ejecución de proyectos de infraestructura de servicios públicos, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 58 de 1981.

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

Artículo 2o. Competencia. La entidad pública que haya destinado, pretenda adquirir o haya adquirido inmuebles para proyectos de infraestructura de transporte es la competente para invocar el saneamiento automático.

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

En tal sentido, de conformidad con los artículos 21 y 22 de la Ley 1682 de 2013, el saneamiento automático podrá invocarse cuando la entidad pública adquirente, durante el proceso de adquisición predial o al término del mismo, no haya podido consolidar el derecho real de dominio a su favor por existir circunstancias que le hayan impedido hacerlo, como por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor, la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del predio para los proyectos de infraestructura de transporte.

En tal sentido, de conformidad con los artículos 21 y 22 de la Ley 1682 de 2013, el saneamiento automático constituye un reconocimiento del derecho real de dominio a favor del Estado.

Artículo 4o. Oportunidad. Con el propósito de asegurar la oportunidad, la entidad pública que pretenda adelantar el saneamiento automático deberá acudir al Registro Público competente para que inscriba en la columna 09 OTROS del folio de matrícula inmobiliaria del predio, la intención del Estado de adelantar en relación con éste, dicho saneamiento.

Adicionalmente, la entidad pública comunicará de manera directa a quienes posean derechos reales o personales inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria y ordenará la publicación del oficio en un medio de comunicación de amplia difusión en el lugar de ubicación del inmueble.

Sin perjuicio del saneamiento automático ordenado por ministerio de 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 para sanear, que deberá incluir la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones, medidas cautelares o cualquier otra circunstancia que afecte o impida el ejercicio pleno del derecho de propiedad.
2. Certificado de libertad y tradición actualizado.
3. Avalúo practicado con fundamento en la normatividad vigente para la adquisición de inmuebles requeridos para desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte.
4. Inventario topográfico.

Artículo 6o. Declaratoria de Saneamiento por Ministerio de 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 translativo 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 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 1690 de 1994 y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.

Artículo 7o. Acto de Saneamiento de Bienes con Identidad Registral. En el acto administrativo o en la escritura pública en que se invoque el saneamiento automático se dispondrá, cuando ello corresponda, la cancelación de la limitación parcial de las limitaciones, las afectaciones, los gravámenes o las medidas cautelares que aparecen 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 reconocimiento del derecho real de dominio, el Registrador, cuando lo requiera sea una porción del terreno segregado de otro de mayor extensión, dispondrá la apertura de un nuevo folio de matrícula sin anotaciones relativas a medidas cautelares, limitaciones, afectaciones y gravámenes y dejará constancia de la respectiva liberación en el folio matriz.

Artículo 8o. Actualización Catastral. La autoridad catastral deberá actualizar la información existente en sus bases de datos o abrir la nueva ficha predial si el precio exacto de identidad catastral, en un término no mayor de dos (2) meses.

Artículo 9o. Vigencia. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.



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



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

13. Cuando se hubiere efectuado entrega anticipada del bien y el superior revoque la sentencia que decretó la expropiación, ordenará que el interior, si fuere posible, ponga de nuevo al comandado en posesión o tenencia de los bienes, y conciliará 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 263 y se pagarán con la suma consignada. Concluido el trámite de la liquidación se entregará al demandante el saldo que quedare en su favor.

La sentencia que derogue 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 encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos proveniente del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejaron de percibir hasta por un periodo máximo de seis meses¹¹.

Ley 1662 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 2016, 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 2016.

ARTÍCULO 18. Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, cuando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieren para tal fin de conformidad con el artículo 56 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 el efecto 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 9 de 1936 y 358 de 1937, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9 de 1936, 358 de 1937 y 1662 de 2013. En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.

PARÁGRAFO 1o. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a lo señalado en las reglas especiales de la Ley 1ª de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan de manera expresa.

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

ARTÍCULO 21. SANEAMIENTO POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA. «Aparición INEXEQUIBIL» La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consignados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier 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, ~~decretados~~ **la entidad pública responsable.**

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 9 de 1936, de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional en un plazo no mayor de ciento veinte (120) días calendario.

PARÁGRAFO 1o. El saneamiento automático será invocado por la entidad adquirente en el folio 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 Forzadamente creado por la Ley 1456 de 2011, a cargo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Desapojadas, si existe en curso proceso judicial de restitución, al cual no existen medidas de protección inscritas por la vía individual o colectiva a favor del propietario que no hayan sido levantadas, en virtud de lo previsto en el artículo 39 de la Ley 352 de 1937 y el Decreto número 2007 de 2001. En estos casos se entenderá que los propietarios carecen de la capacidad para enajenar voluntariamente.

En los casos en que así se encuentren situaciones 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 estos procesos el valor de los predios en disputa judicial, para que una vez se inicie el proceso de restitución este ponga a disposición de los dueños 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 1456 de 2011 como una imposibilidad jurídica para la restitución que impone al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Desapojadas compensar a las víctimas con un predio de similares condiciones, en el orden y lineamientos establecidos en el artículo 35 de la Ley 1448 de 2011 y sus decretos reglamentarios. Sin embargo, en estos casos, el pago de la compensación se realizará con cargo a los recursos que se consignen en el depósito judicial efectuado por la entidad propietaria con cargo al proyecto, en virtud del proceso de expropiación.

En caso de que esté en trámite el proceso de restitución, pero se esperaran las reglas del proceso de expropiación, pero se esperaran las reglas 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 35 de la Ley 1448 de 2011 y sus normas reglamentarias. El saneamiento automático no disminuye 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 asientos y requisitos exigidos en la Ley 1456 de 2011.

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

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

PARÁGRAFO 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 3 de la Ley 1662 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 el respectivo poseedor registrado inscrito y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad Estatal, con cargo al valor del proyecto, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediano deudor judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de estar procesos ejecutivos ordenados en los términos del respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realice 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 salvo correspondencia, 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 entre 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 1673 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 estatal correspondiente o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Juntas de Protección Real. El avalúo comercial, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares.

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

Las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos establecidos 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 relato 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. «Entregado adondeado por el artículo 18 de la Ley 1662 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, hechas o concedidas en las tasas o zonas reservadas en los términos del artículo 3o 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 o 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 presuntamente, a fin de corregirlos, reformarlos o confirmarlos.

Corresponde a quien realizó el avalúo comercial pronunciarse sobre la revisión solicitada dentro de los diez (10) días siguientes a su presentación. Una vez decidida la revisión y si hay lugar a revalorar la impugnación, quien haya decidido la revisión enviará el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) dentro de los tres (3) días siguientes a la de la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión. La impugnación es el procedimiento que se adelanta por la entidad solicitante, o quien haga sus veces, ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), para que este examine el avalúo comercial, a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo.

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

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

PARÁGRAFO 2o. «Parágrafo modificado por el artículo 2 de la Ley 1662 de 2013. El nuevo texto es el siguiente:» El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación de este. Una vez vencida la oferta, el avalúo quedará en firme para efectos de la enajenación voluntaria.

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

PARÁGRAFO 4o. El relato 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 1662 de 2013. El nuevo texto es el siguiente:» La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes.

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

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

Se deberán explicar los plazos, y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso.

Una vez notificada la oferta se inicia 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 la inscripción de la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

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

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

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

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que realiza la declaración de utilidad pública 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 físico 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 registrado inscrito se encuentren reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación de la delincuencia.

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.

Surta la etapa de agotamiento en vía gubernativa, la Entidad adquirente deberá acudir al procedimiento de expropiación judicial contemplado en el artículo 32 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 suscribir intereses de mora.

ARTÍCULO 26. ACTUALIZACIÓN DE CANTIDAD Y LÍMITES. 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 cantidad y/o límites, la entidad

¹¹ Aparte entre <> declarado inexecutable por la Corte Constitucional mediante sentencia C-750-13



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

Contenido

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

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

Artículo 90. 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 10. Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara la utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles urbanos y suburbanos para destinados a los siguientes fines:

a) Ejecución de Planes de Desarrollo y planes de desarrollo simplificado;

b) Ejecución de planes de vivienda de interés social;

c) Preservación del patrimonio cultural, indolito el histórico y el arquitectónico en zonas urbanas y rurales;

d) Constitución de zonas de reserva para el desarrollo y crecimiento futuro de las ciudades;

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

f) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los campos de la salud, educación, turismo, recreación, deporte, ornato y seguridad;

g) Ejecución de proyectos de ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento y regulación de servicios públicos;

h) Sistemas de transporte masivo de pasajeros, incluidas las estaciones terminales e intermedias del sistema;

i) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades a las cuales se refiere el artículo 11 de la presente ley, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta;

j) Ejecución de obras públicas;

k) Provisión de espacios públicos urbanos;

l) Programas de almacenamiento, procesamiento y distribución de bienes de consumo básico;

m) Regulación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de insalubres;

n) Ejecución de proyectos de urbanización o de construcción propietarios en los términos previstos en los planes de desarrollo y planes de desarrollo simplificados, y

o) 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 consejo, el consejo intermunicipal o la junta metropolitana, que rodea las ciudades y que se extiende por las vías de acceso, donde coexisten los modos de vida rural y urbano como una prolongación de la vida urbana en el campo, definida por criterios de densidad y actividad económica de la población.

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

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

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

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

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

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

El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Los inmuebles así afectados quedarán fuera de comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, 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 ocupen no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho.

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

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

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

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

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

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

Facultades 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 constituirá, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria.

Artículo 16. Para los efectos de la presente ley, los representantes legales de las personas incapaces de celebrar negocios podrán enajenar directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial ni remate en pública subasta, siempre y cuando medie el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, en el caso de los menores y del pensionero 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 abecce testamentario y en su defecto, de cónyuge suplenite 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 pensionero municipal para los segundos. La entidad adquirente consignará el precio de venta en Certificados de Depósito a Término en el Banco Popular. El precio reemplazará el bien enajenado para todos los efectos sucesorios.

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

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

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

Artículo 20. La expropiación, por motivos enunciatos 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 hubieran celebrado dichos contratos. Si es por causa imputable a la entidad adquirente el propietario no perderá los beneficios de que trata el artículo 15 de la presente ley.

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

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

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

Corresponde a la entidad que ordena la expropiación proceder únicamente al recurso de reposición, el cual deberá interponer dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la expedición de la resolución.

Artículo 22. Transcurrido un mes sin que la entidad expropiante hubiere expedido la resolución por la cual se resuelve el recurso de reposición, éste se entenderá negado, y quedará en firme el acto recurrido. Incurrirá en causal de mala conducta el funcionario que no 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 quede en firme el acto recurrido.

Corresponde a la entidad que ordena la 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 intercediera fuera la de simple nulidad, ésta deberá interponerse dentro del mismo término de caducidad de la acción de restablecimiento del derecho para que proceda la abstención de que trata el artículo siguiente.

Artículo 23. El proceso civil de expropiación terminará si hubiere sentencia del Tribunal Administrativo favorable al demandante en fecha previa a aquella en la cual quede en firme la sentencia del juez civil, quien se abstendrá de dictar sentencia con anterioridad al vencimiento del término establecido en el inciso anterior. En este evento, se procederá a la restitución del bien demandado y a la indemnización de perjuicios en los términos del artículo 459 del Código de Procedimiento Civil.

Se define 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 24. Si respecto de un mismo inmueble existiere más de un acto administrativo que ordene su expropiación, expedido por autoridades distintas, se suspenderá toda actuación administrativa, de oficio o a petición de parte, hasta que el jefe de la administración de mayor jerarquía ante 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 tratara 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 en posesión de la misma entidad.

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

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

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

En el auto homólogo 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 municipal o a ambos por los perjuicios que hubiere sufrido, en los términos del Código Contencioso Administrativo.

Artículo 26. La indemnización que decretará 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 competente no quedará obligado por el avalúo administrativo especial que efectúe el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumple sus funciones, pudiendo separarse del mismo por los motivos que indique, fundado en otros avalúos practicados por personas idóneas y especializadas en la materia.

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

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

² Sustituido ley 388/97 Art. 138

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

⁴ Modificado ley 388/97 Art. 138

⁵ Modificado ley 388/97 Art. 138

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

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

² Modificado ley 388/97 Art. 138

³ Modificado ley 388/97 Art. 138

AUTOPISTAS URABÁ:

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



34	22,76	22,80	24,73	29,03	35,76	46,42	63,40	80,55	100,00
35	23,62	23,64	25,55	29,80	37,45	48,98	63,89	81,08	100,00
36	24,48	24,50	26,38	30,59	38,15	49,55	64,20	81,27	100,00
37	25,34	25,34	27,23	31,38	38,86	50,13	64,51	81,45	100,00
38	26,22	26,24	28,08	32,19	39,57	50,71	65,03	81,70	100,00
39	27,10	27,12	28,94	33,00	40,30	51,30	65,45	81,92	100,00
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	82,14	100,00
41	28,90	28,92	30,70	34,66	41,77	52,51	66,30	82,37	100,00
42	29,82	29,84	31,59	35,50	42,52	53,12	66,73	82,60	100,00
43	30,74	30,76	32,49	36,35	43,28	53,74	67,17	82,83	100,00
44	31,68	31,70	33,40	37,21	44,05	54,36	67,61	83,06	100,00
45	32,62	32,64	34,32	38,06	44,82	54,99	68,06	83,29	100,00
46	33,58	33,60	35,25	38,95	45,60	55,63	68,51	83,53	100,00
47	34,54	34,56	36,19	39,84	46,39	56,23	68,97	83,77	100,00
48	35,52	35,54	37,14	40,74	47,19	56,93	69,43	84,01	100,00
49	36,50	36,52	38,10	41,64	48,00	57,59	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	47,25	53,01	61,67	72,80	85,77	100,00
56	43,68	43,69	45,10	48,24	53,87	62,39	73,30	86,03	100,00
57	44,74	44,76	46,14	49,22	54,74	63,09	73,81	86,29	100,00
58	45,82	45,83	47,19	50,20	55,62	63,81	74,32	86,56	100,00
59	46,90	46,92	48,25	51,20	56,51	64,53	74,83	86,83	100,00
60	48,00	48,01	49,32	52,20	57,41	65,26	75,35	87,10	100,00

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

68	57,12	57,13	58,20	60,59	64,88	71,36	79,59	89,37	100,00
69	58,30	58,31	59,36	61,68	65,95	72,15	80,24	89,69	100,00
70	59,50	59,51	60,52	62,78	66,83	72,95	80,80	89,96	100,00
71	60,70	60,71	61,70	63,68	67,82	73,75	81,37	90,26	100,00
72	61,92	61,93	62,88	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	66,86	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	75,91	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	75,46	78,14	82,17	87,35	93,38	100,00
82	74,62	74,62	75,26	76,07	79,21	83,05	87,97	93,70	100,00
83	75,94	75,95	76,56	77,09	80,30	83,93	88,60	94,03	100,00
84	77,26	77,26	77,85	78,12	81,29	84,82	89,23	94,36	100,00
85	78,52	78,53	79,16	80,35	82,48	85,72	89,87	94,70	100,00
86	79,98	79,98	80,48	81,60	83,60	86,63	90,51	95,04	100,00
87	81,34	81,35	81,82	82,85	84,72	87,54	91,18	95,38	100,00
88	82,72	82,73	83,16	84,12	85,85	88,46	91,81	95,72	100,00
89	84,10	84,11	84,51	85,39	86,93	89,38	92,47	96,05	100,00
90	85,50	85,50	85,87	86,67	88,12	90,31	93,13	96,40	100,00

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

91	86,90	86,90	87,23	87,96	89,27	91,25	93,79	96,75	100,00
92	88,32	88,32	88,51	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	93,98	95,07	96,50	98,17	100,00
96	94,08	94,08	94,33	94,56	95,15	96,04	97,19	98,53	100,00
97	95,54	95,54	95,66	95,81	96,35	97,02	97,89	98,89	100,00
98	97,02	97,02	97,10	97,26	97,56	98,01	98,59	99,26	100,00
99	98,50	98,50	98,54	98,63	98,78	99,00	99,29	99,63	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

VICEPRESIDENCIA

MINTRANSPORTE

ANI

Agencia Nacional de Infraestructura

VIGILADO SUBTRANSPORTE

TODOS POR UN
NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

ANEXO A OFERTA DE COMPRA: NORMAS QUE REGULAN EL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PRECIOS 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 lomas o loma de propiedad privada con domicilio en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados o los inmuebles objeto de avalúo, la cual designará para el efecto uno de los peritos privados o avaluadores que se encuentren registrados y autorizados por ella.
2. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces, quien podrá hacer avalúos de los inmuebles que se encuentren ubicados en el territorio de su jurisdicción.

Parágrafo. Dentro del término de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo 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 legítimamente 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 liberación y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior ni 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 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 1999, deberá informarse el lapso de tiempo durante el cual se inscribió 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 todos la información y documentos establecidos en el presente artículo.

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

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

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

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

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

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

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

Una vez decidida la revisión y el trámite para la impugnación, la entidad que decidió la revisión envía 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 cumpla 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 tiene el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación.

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

1. La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.
2. La destinación económica del inmueble.
3. Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los 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 afectación de zona de adyacencia para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinará en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial.
6. Para los efectos del avalúo de que trata el artículo 37 de la Ley 9ª de 1999, los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasiona una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejen de percibir hasta por un período máximo de diez (5) meses.
7. Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comparables en términos de mercado, el método aplicable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse al 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 estratificación socioeconómica del bien.

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

- A. Para el terreno:
 1. Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma.
 2. Clases de suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección.
 3. Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio.
 4. Tipo de construcciones en la zona.
 5. La ubicación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así como la infraestructura vital 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 lo cual fue construido.
 8. Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.
 9. Para los cultivos:

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

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

Artículo 24. Para calcular el daño emergente en la determinación del valor del inmueble objeto de expropiación, según el numeral 5 del artículo 62 de la Ley 389 de 1997, se aplicarán los parámetros y criterios señalados en este decreto y en la resolución que se expida de conformidad con el artículo anterior.

Artículo 25. Para la elaboración de los avalúos que se requieren con fundamento en las Leyes 9ª de 1989 y 389 de 1997, se deberá aplicar uno de los siguientes métodos observando los parámetros y criterios mencionados anteriormente, o si el caso lo amerita varios de ellos: el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición o, el residual. La determinación de las normas metodológicas para la utilización de ellos, será materia de la resolución de que trata el artículo 23 del presente decreto.

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

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

Capítulo Quinto. Disposiciones finales

Artículo 27. Cuando se trate de avalúos para establecer si un inmueble o grupo de inmuebles tienen o no el carácter de Vivienda de Interés Social, para adelantar los procesos previstos en los artículos 51 y 58 de la Ley 9ª de 1989 y del artículo 95 de la Ley 389 de 1997, se tendrá en cuenta la totalidad del inmueble, incluyendo tanto el terreno como la construcción o mejoras.

Artículo 28. Cuando para efectos de los programas de utilización masiva que adelanten las entidades autorizadas se requiera del avalúo del terreno y de múltiples construcciones, podrá aplicarse a métodos masivos de evaluación, zonas homogéneas y tablas de avalúos comerciales o, a los avalúos previstos en el Decreto 2356 de 1995.

Artículo 29. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones y las lomas informarán trimestralmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico a más tardar el 30 de enero, 30 de abril, el 30 de julio y 30 de octubre de cada año, acerca del precio y características de la totalidad de los inmuebles que hayan sido evaluados 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 389 de 1997 y deberá remitirse en los formularios que para tal efecto diseñe el Ministerio de Desarrollo Económico. También tendrán la misma información a disposición de los observatorios inmobiliarios municipales y distritales que se conformen.

Artículo 30. Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas sin el plano de los requisitos legales, tales como 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 389 de 1997, del primer plan de ordenamiento territorial que adopte cada municipio o distrito, el precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será el del 24 de julio de 1997.

Para los siguientes planes de ordenamiento territorial la fecha que se tendrá en cuenta para el cálculo del precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será aquella en que se inicia la revisión del Plan, de conformidad con lo previsto en el artículo 23 de la Ley 389 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 389 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 389 de 1997.

Artículo 33. El presente decreto rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias. Publíquese y cúmplase. Dado en Santa Fe de Bogotá, D. C., a 24 de julio de 1999.

Resolución IGAC 820 de 23 de Septiembre de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 389 de 1997.

Capítulo 1. Definiciones

Artículo 1º. Método de comparación o de mercado. Es la técnica voluntaria 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 calificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

Artículo 3º. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posee el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

Artículo 4º. Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

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

Donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

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

Existen varias maneras para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adscritas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear métodos continuos y no discontinuos o en escalones. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fito y Corviri, para lo cual se presentarán las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 5º. Método (Métrica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar 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 lo proyectado.

Parágrafo. Este método (Métrica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarse, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintos usos o usos edificatorios, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la construcción de mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

Artículo 6º. 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 389 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopte el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 389 de 1997).



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

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

1. Para el avalúo de la construcción: El perito podrá seleccionar una muestra tomada 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 aquellas viviendas que tengan las mejores características constructivas y proceda a calificar con el mismo formulario que se amplió 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 procederá a realizar el avalúo comercial de los predios de la muestra. Para que la muestra tenga significancia estadística esta debe tener un mínimo de 15 datos, pero el número de puntos de investigación debe aumentarse en la medida que el universo a evaluar sea numeroso. Con esta muestra deberá proceder a realizar el cálculo de las ecuaciones (ver Capítulo VII.- De las Fórmulas Estadísticas) y seleccionar la que mejor se ajuste al comportamiento de los 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 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 apoyarse se deberá visitar y calificar cada uno de los predios objeto de avalúo.

2. Para el avalúo del terreno: Para la realización del avalúo del terreno se podrá tomar como referencia las zonas homogéneas físicas que se encuentran vigentes en el municipio o éstas serán menos de dos (2) áreas. 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 los zoros.

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

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

En cada zona se deberá realizar investigación para un mínimo de tres (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 desviación mayor al 7.5%, es necesario entrar a reforzar la investigación incluyendo nuevos puntos de muestra. Si la desviación continúa, la zona física debe dividirse y generar más o más zonas geoeconómicas.

Cuando en el programa de vivienda se estén empleando los planes autorizados en el Decreto 2167 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 dure la afectación.

3. Si el bien es susceptible de producir renta (independientemente que lo esté utilizando el propietario) dicho canon mensual multiplicado por el número de meses que 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 estén 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 menos lo que corresponde al IPC del período que estuvo afectado, siempre y cuando el bien siga en cabeza del propietario. (Ver Capítulo VII.- De las Fórmulas Estadísticas).

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

- Las declaraciones para efectos tributarios.

- El balance contable que se presente para 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 métodos profesionales vigentes.

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

Si en el plan de ordenamiento y decisiones administrativas que configuren acciones urbanísticas se autorizan acciones generadoras de plusvalía en la zona y en ella existen afectaciones en razón del plan vital u otras obras públicas, es necesario tener en cuenta lo establecido en el artículo 76 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 37 de la Ley 8a. de 1998, en lo que se refiere a las áreas.

Artículo 22.- Determinación del valor del suelo de bienes inmuebles de interés cultural. Para efecto de lo dispuesto en el literal b) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1958, la determinación del valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el 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. Huelo el cálculo anterior, se deberá dar aplicación a lo establecido en los literales a) y d) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1958 y el artículo 2 del artículo 2 del Decreto 1337 de 2002 a la norma que los adiciona, modifique o sustituya.

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

Artículo 24.- Valoración de predios individuales 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 resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano. Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:

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

2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas como equivalente al precio por m² de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este valor se determinará 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 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 comprendidas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Para ello, se utilizará el método de comparación o mercado y/o (técnica) residual. Este precio se denominará nuevo precio de referencia (P_n).

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

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

Parágrafo 1.- Si no 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 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 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 terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes y después de la acción urbanística generadora de la plusvalía, se hará con el método (técnica) residual y/o de mercado.

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

Parágrafo. Cuando en el plan de ordenamiento territorial se determine el caso 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 avaluar las áreas de cesión, para efectos de compensación, según lo autorizado en el artículo 7° de la Ley 8a. de 1988, el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre en título.

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 refiere a bosques es necesario determinar claramente si ésta es de carácter comercial o protector.

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

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

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

En la zona rural deberán consultarse los estudios de suelos para conocer las condiciones 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 aducciones que se hayan introducido al terreno, tales como canales de riego y drenaje y la disponibilidad efectiva de agua. Adicionalmente, deben estudiarse las condiciones de encharcamiento o inundación a que están sujetos los bienes.

Artículo 31.- En los bienes de tipo rural cuando se utilicen las encuestas debe verificarse si el valor asignado por el encuestado incluye los mejores, tales como cultivos, construcciones y anexos o si por el contrario sólo 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 deben incluir cultivos su valoración debe hacerse teniendo en cuenta el valor presente de la producción futura, descontando los costos de mantenimiento y explotación del mismo (flujo de caja neto).

Parágrafo 1.- Con el objeto de descontar el efecto que puede 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 VI.- De las Fórmulas Estadísticas).

Parágrafo. Es necesario observar que en el campo existe una gran cantidad de maquinaria que por razón de haber superado la vida técnica o por obsolescencia funcional, no debería evaluarse pero que tiene un valor de uso y en consecuencia tiene un precio. En tal caso no podrá estimarse por menos del valor de salvamento.

Capítulo VI. De la Controversia de los Avalúos.

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

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

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

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

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 prueba 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 = 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 ADQUISICION DE PREDIOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA

34	22,78	22,50	24,71	28,03	36,36	43,42	53,49	60,85	100,00
35	23,67	23,64	25,55	29,86	37,45	46,99	53,30	81,06	100,00
36	24,46	24,50	26,38	30,59	38,15	48,55	54,26	81,27	100,00
37	25,34	25,34	27,73	31,28	39,86	50,13	54,61	81,48	100,00
38	26,22	26,24	28,03	32,19	39,57	50,71	55,03	81,70	100,00
39	27,10	27,12	28,94	33,07	40,30	51,30	55,45	81,92	100,00
40	28,00	28,02	29,81	33,92	41,03	51,90	55,87	82,14	100,00
41	28,90	28,92	30,70	34,66	41,77	52,51	56,30	82,37	100,00
42	29,82	29,84	31,59	35,50	42,52	53,12	56,73	82,60	100,00
43	30,74	30,75	32,49	36,35	43,26	53,74	57,17	82,83	100,00
44	31,68	31,70	33,40	37,21	44,05	54,35	57,61	83,06	100,00
45	32,62	32,64	34,32	38,08	44,82	54,99	58,06	83,29	100,00
46	33,58	33,60	35,25	38,95	45,60	55,65	58,51	83,53	100,00
47	34,54	34,56	36,19	39,84	46,39	56,33	58,97	83,77	100,00
48	35,50	35,54	37,14	40,74	47,19	56,93	59,43	84,01	100,00
49	36,50	36,52	38,10	41,64	48,00	57,59	59,90	84,25	100,00
50	37,50	37,52	39,07	42,56	48,81	58,25	60,37	84,50	100,00
51	38,50	38,52	40,05	43,48	49,63	58,92	60,85	84,75	100,00
52	39,52	39,53	41,04	44,41	50,46	59,00	61,33	85,00	100,00
53	40,54	40,56	42,04	45,35	51,30	60,26	61,82	85,25	100,00
54	41,56	41,59	43,05	46,30	52,15	60,97	62,31	85,51	100,00
55	42,62	42,64	44,07	47,26	53,01	61,67	62,79	85,77	100,00
56	43,68	43,69	45,10	48,24	53,87	62,39	63,30	86,03	100,00
57	44,74	44,76	46,14	49,22	54,74	63,09	63,81	86,29	100,00
58	45,82	45,83	47,19	50,20	55,62	63,81	64,32	86,56	100,00
59	46,90	46,92	48,25	51,20	56,51	64,53	64,83	86,83	100,00
60	48,00	48,01	49,32	52,20	57,41	65,26	65,36	87,10	100,00

TABLA DE FITO Y CORNÚ (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	50,29	53,22	58,32	65,00	75,87	87,26	100,00
62	50,22	50,23	51,47	54,25	59,22	66,75	78,40	87,66	100,00
63	51,34	51,36	52,57	55,28	60,15	67,50	79,54	87,94	100,00

64	52,46	52,47	53,71	56,33	61,10	68,59	80,80	91,83	100,00
65	53,58	53,59	54,85	57,47	62,20	69,70	81,93	92,94	100,00
66	54,70	54,71	56,00	58,60	63,32	70,82	83,04	94,05	100,00
67	55,82	55,83	57,14	59,74	64,44	71,94	84,15	95,16	100,00
68	56,94	56,95	58,28	60,88	65,56	73,06	85,26	96,27	100,00
69	58,06	58,07	59,42	62,02	66,68	74,18	86,37	97,38	100,00
70	59,18	59,19	60,56	63,16	67,80	75,30	87,48	98,49	100,00
71	60,30	60,31	61,70	64,30	68,92	76,42	88,59	99,60	100,00
72	61,42	61,43	62,84	65,44	70,04	77,54	89,70	100,00	100,00
73	62,54	62,55	64,00	66,58	71,16	78,66	90,81	100,00	100,00
74	63,66	63,67	65,14	67,72	72,28	79,78	91,92	100,00	100,00
75	64,78	64,79	66,28	68,86	73,40	80,90	93,03	100,00	100,00
76	65,90	65,91	67,42	69,99	74,52	82,02	94,14	100,00	100,00
77	67,02	67,03	68,56	71,13	75,64	83,14	95,25	100,00	100,00
78	68,14	68,15	69,70	72,27	76,76	84,26	96,36	100,00	100,00
79	69,26	69,27	70,84	73,41	77,88	85,38	97,47	100,00	100,00
80	70,38	70,39	72,00	74,55	79,00	86,50	98,58	100,00	100,00
81	71,50	71,51	73,14	75,69	80,12	87,62	99,69	100,00	100,00
82	72,62	72,63	74,28	76,83	81,24	88,74	100,80	100,00	100,00
83	73,74	73,75	75,42	77,97	82,36	89,86	101,91	100,00	100,00
84	74,86	74,87	76,56	79,11	83,48	90,98	103,02	100,00	100,00
85	75,98	75,99	77,70	80,25	84,60	92,10	104,13	100,00	100,00
86	77,10	77,11	78,84	81,39	85,72	93,22	105,24	100,00	100,00
87	78,22	78,23	80,00	82,53	86,84	94,34	106,35	100,00	100,00
88	79,34	79,35	81,16	83,67	87,96	95,46	107,46	100,00	100,00
89	80,46	80,47	82,32	84,81	89,08	96,58	108,57	100,00	100,00
90	81,58	81,59	83,48	85,95	90,20	97,70	109,68	100,00	100,00

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

91	82,70	82,71	84,74	86,90	89,06	91,22	93,38	95,54	100,00
92	83,82	83,83	85,88	88,06	90,22	92,38	94,54	96,70	100,00
93	84,94	84,95	87,02	89,20	91,36	93,52	95,68	97,84	100,00
94	86,06	86,07	88,16	90,34	92,50	94,66	96,82	98,98	100,00
95	87,18	87,19	89,30	91,48	93,64	95,80	97,96	100,00	100,00
96	88,30	88,31	90,44	92,62	94,78	96,94	99,10	100,00	100,00
97	89,42	89,43	91,58	93,76	95,92	98,02	100,00	100,00	100,00

AUTOPISTAS URBABÁ:



Los días 11 de enero de 1989 por el cual se dictan normas sobre el desarrollo municipal, comunitario y empresarial de los bienes y se dictan otras disposiciones. Resulta de la adquisición de bienes por adquisición voluntaria y por expropiación.

Artículo 34. El Presidente del Comité tiene como objetivo establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles en desarrollo de los proyectos emprendidos en el desarrollo urbano de la presente ley.

Se han aceptado la adquisición y expropiación tanto al pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos reales.

Artículo 10. Para dictar de la adquisición y expropiación y subleto de los inmuebles determinados en otras leyes vigentes se declara la utilidad pública o interés social de la adquisición de inmuebles urbanos y sustracción para otorgar a los siguientes fines:

- a) Ejecución de Planes de Desarrollo y planes de desarrollo simplificado;
- b) Ejecución de obras de vivienda de interés social;
- c) Mejoramiento del patrimonio cultural, indios y el patrimonio histórico y el arqueológico en zonas urbanas y rurales;
- d) Consolidación de zonas de recreo prima el desarrollo y crecimiento futuro de la ciudad;
- e) Consolidación de zonas de recreo para la protección del medio ambiente y de los recursos hidráticos;
- f) Consolidación de zonas de recreo para la protección del medio ambiente y de los recursos hidráticos;
- g) Consolidación de zonas de recreo para la protección de la infraestructura social en los campos de la salud, educación, turismo, recreación, deporte, cultural y recreación.

Artículo 11. El Presidente del Comité tiene como objetivo establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles urbanos y sustracción para otorgar a los siguientes fines:

- a) Ejecución de proyectos de desarrollo, urbanístico, agropecuario y agroindustrial de servicios públicos;
- b) Sistemas de transporte urbano de pasajeros. Incluidas las estaciones ferroviarias y paradas del sistema;
- c) Funcionamiento de las zonas agropecuarias de los edificios y las zonas en el artículo 11 de la presente ley, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y de las empresas de economía mixta.

[illegible][illegible][illegible]

El monto podrá aplicarse a la totalidad del precio no sujeción para atender las obligaciones fiscales.

[illegible]

(10) Una vez más, que estemos la expresión procedente. Entonces, el recurso de reposición, el cual debe interponer dentro de los diez días hábiles siguientes al de su notificación.¹

Si la acción iniciada tiene la de simple nunciación, sólo deberá elevarse dentro del mismo término de caducidad de la acción de nulidad. Si la acción iniciada tiene la de simple nulidad, sólo deberá elevarse dentro del mismo término de caducidad de la acción de nulidad.

[illegible]

Poco a poco, una demanda más o menos coherente de los distintos inmutables que se requieren para la integración inmobiliaria del proyecto a la obra de beneficencia social.

El presente punto comienza a la entrada supragratia, al funcionario monea e a amos por los pofejados que monea azco, en las lerritas del Codigo Contencioso Administrativo.

Artículo 26. La indormación que desarene el dafio en venta y el lero exantio. El dafio emergente induri el valor del inmueble excoatado, para el cual si se luda en compra el asuto administrativo asendi, sea para el efecto labore el Incendio Cospical.

Agustin Contreras y la mofia que ampa sea lacione.

cuales comprenden no apenas trabajos por el mismo administrativo especial que efectúa el Instituto Geográfico "Agustín Cordero", o la elaboración de mapas, sino también trabajos de carácter científico, como el estudio de las corrientes oceánicas, la climatología, la hidrografía, etc., que cumple sus funciones, pudiendo reclutarse del mismo por los motivos que antes se han mencionado.

