



INSTRUCTIVO LINEAMIENTOS ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y GEOECONOMICAS PARA PROYECTOS DE LA ANI					
GESTION CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
CÓDIGO	GCSP-I-029	VERSIÓN	002	FECHA	17/12/2024

Contenido

OBJETIVO	2
ALCANCE	2
GLOSARIO	2
NORMATIVIDAD	5
DESCRIPCIÓN	6
1. ACTIVIDADES DE PLANEACION	6
2. ZONAS HOMOGENEAS FISICAS - BASE	7
3. CONSULTA DE POMCAS, POT, PBOT Y EOT	8
4. ZONAS HOMOGENEAS FISICAS - VERIFICACION Y ACTUALIZACION DE VARIABLES	8
4.1. ZONAS HOMOGENEAS FISICAS RURALES - DETERMINACION DE VARIABLES	8
4.2. ZONAS HOMOGENEAS FISICAS URBANAS - DETERMINACION DE VARIABLES	11
5. ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS - VALORES DE TERRENOS	14
5.1. DETERMINACION DE PUNTOS DE INVESTIGACION	14
5.2. METODOS DE AVALUOS	15
5.3. DETERMINACION DE VALORES UNITARIOS COMERCIALES PARA TERRENOS	16
5.4. ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS	19
6. TRABAJOS FINALES	20
CONTROL DE CAMBIOS	21
APROBACIÓN	22



INSTRUCTIVO LINEAMIENTOS ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y GEOECONOMICAS PARA PROYECTOS DE LA ANI					
GESTION CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
CÓDIGO	GCSP-I-029	VERSIÓN	002	FECHA	17/12/2024

OBJETIVO

Unificar criterios y definir los lineamientos y procedimientos metodológicos para la realización de las zonas homogéneas físicas y geoconómicas que servirán de referencia para la elaboración de los avalúos comerciales en la etapa de Estructuración y de Ejecución del proyecto de infraestructura, de conformidad con lo establecido en el apéndice técnico de Gestión Predial del Contrato de Concesión.

ALCANCE

Establecer y describir los lineamientos generales para la optimización de los procedimientos metodológicos para la realización de zonas homogéneas físicas y geoconómicas que servirán como referencia para la elaboración de los avalúos comerciales que requiere la ANI en sus diferentes procesos y etapas de proyecto. De esta manera, se garantiza el seguimiento, control y cumplimiento de los procesos definidos para la valoración predial masiva de las áreas a intervenir, proporcionando una referencia clara sobre el costo estimado de adquisición predial de los proyectos de concesión a cargo de la Agencia Nacional de Infraestructura.

GLOSARIO

- **Avaluador:** Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores. (Artículo 3. Definiciones. Ley 1673 de 2013). Quienes realicen la actividad de avaluador en Colombia están obligados a inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) a cargo de una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA).
- **Áreas homogéneas de tierras con fines catastrales:** Son espacios de la superficie terrestre que presentan características y/o cualidades similares en cuanto a las condiciones del clima, relieve, material litológico o depósitos superficiales y de suelos, que expresan la capacidad productiva de las tierras, la cual se indica mediante un valor numérico denominado valor Potencial (VP). Resolución IGAC 1040 de 2023.
- **Avalúo Comercial:** Precio más probable por el cual un predio se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien; el cual se sustenta a través de métodos de valoración como: comparación o mercado, capitalización de rentas o ingresos, costo de



INSTRUCTIVO LINEAMIENTOS ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y GEOECONOMICAS PARA PROYECTOS DE LA ANI					
GESTION CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
CÓDIGO	GCSP-I-029	VERSIÓN	002	FECHA	17/12/2024

reposición y/o técnica residual. Independientemente del método valuatorio, debe contar con soporte económico acorde con la teoría de valor (Resolución 1040 de 2023).

- **Anuncio de proyectos:** Anuncio de proyectos, programas u obras que constituyan motivos de utilidad pública o interés social. Las entidades competentes para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para la ejecución de proyectos u obras de utilidad pública o interés social, harán el anuncio del respectivo programa, proyecto u obra, mediante acto administrativo de carácter general que deberá publicarse en los términos del artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Acto administrativo, mediante el cual la Entidad anuncia una obra de utilidad pública, en los términos establecidos en el parágrafo 1 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en los artículos 2.2.5.4.1. a 2.2.5.4.5 del Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones.
- **Avalúo de referencia:** Es aquel destinado a definir el valor del suelo antes del anuncio del proyecto y que se realizará por zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas. Lo relacionado con los avalúos de referencia están regulados por lo dispuesto en el artículo 4 de Decreto 2729 de 2012 (Compilado en los artículos 2.2.5.4.2 a 2.2.5.4.5 del Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones).
- **Destinación económica de los predios:** Clasificación para fines estadísticos que se da a cada inmueble en su conjunto – terreno, construcciones y/o edificaciones -, en el momento de la identificación predial de conformidad con la actividad predominante que en él se desarrolle (Resolución 1040 de 2023).
- **Empresa Avaluadora:** Es la organización comercial o compañía legalmente constituida del sector inmobiliario, que dentro de su objeto social contempla la elaboración de avalúos comerciales, a su vez está conformada y/o cuenta con la vinculación o socio de un grupo de personas naturales que acreditan la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la actividad valuatoria e inscritas ante el Registro Abierto de Avaluadores conforme a lo estipulado en la Ley 1673 del 2013.
- **Entidad Reconocida de Autorregulación:** Entidad en la que deben estar inscritos los avaluadores y que se encarga de ejercer la función de autorregularlos, supervisarlos y disciplinarlos. Su abreviatura es E.R.A.
- **Mercado inmobiliario.** Es la interacción de agentes cuyas decisiones mantienen o modifican la oferta, demanda y precio de bienes inmuebles en un ámbito geográfico y tiempo determinado.
- **Modelo LADM_COL.** Perfil adoptado para Colombia del Modelo para el Ámbito de la Administración del Territorio (Land Administration Domain Model) ISO 19152 de 2012. Es un esquema conceptual que refuerza la adopción de estándares y componentes estructurales para los sistemas catastrales, evaluados de acuerdo con las Infraestructuras



INSTRUCTIVO LINEAMIENTOS ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y GEOECONOMICAS PARA PROYECTOS DE LA ANI					
GESTION CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
CÓDIGO	GCSP-I-029	VERSIÓN	002	FECHA	17/12/2024

de Datos Espaciales (IDE), posibilitando la disponibilidad, accesibilidad, integración y uso de los datos catastrales. La norma ISO 19152:2012 busca estandarizar la creación del modelo de la realidad relativa al ámbito de la administración del territorio, centrándose en definir el modelo de la realidad indicado y lo hace mediante el lenguaje gráfico UML (Unified Modeling Language). Así, la definición incluye las clases o tipos de objetos que describen la realidad de la administración de tierras, sus atributos o características que las detallan y las relaciones que mantienen entre ellas. El modelo LADM_COL está compuesto por el modelo núcleo, por los modelos extendidos y por los modelos de aplicación que se desarrollen por parte de las entidades, y que globalmente conforman el núcleo común de interoperabilidad orientado a que los procesos de administración de los objetos territoriales sean eficientes y ofrezcan al ciudadano un servicio efectivo. Modelo LADM_COL extendido. Modelo que responde, generalmente, a los objetos territoriales derivados de las necesidades temáticas de la administración de tierras, y a las relaciones entre el objeto y las personas físicas o jurídicas involucradas, y los derechos y deberes que rijan estas relaciones. Estos modelos pueden ser modificados únicamente por el comité técnico integrado por las entidades responsables de los objetos territoriales respectivos.

- **Norma de uso del suelo:** Es la indicación legal sobre la actividad que se puede desarrollar en un determinado espacio geográfico de conformidad con lo planificado y reglamentado por la respectiva autoridad de la unidad orgánica catastral. Se constituye en una variable del estudio de zonas homogéneas físicas para la determinación de los valores unitarios del terreno (*Resolución 070 de 2011, artículo 45*).
- **Predio.** Inmueble con o sin título registrado, no separado por otro predio, con o sin unidades de construcción y vinculado con personas naturales o jurídicas, según su relación de tenencia: propietario, poseedor u ocupante.
- **Terreno.** Es la porción de tierra con una extensión geográfica definida. (*Resolución 070 de 2011, artículo 22*).
- **Predio Representativo:** Predio que dentro de la zona de estudio presenta características muy semejantes respecto a su entorno en cuanto a forma, tamaño, destinación, uso y características constructivas. Para los predios en zonas rurales estas características están relacionadas a las áreas homogéneas de tierra, tamaño, uso, reglamentación uso del suelo y características constructivas en algunas zonas especiales (*manual M50100-02/10 – Elaboración del estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas – IGAC 2010*).
- **Puntos de investigación económica:** Predios que representan las zonas homogéneas físicas dentro del área urbana o rural del municipio seleccionados por muestreo simple, que tiene como objetivo la determinación de valores unitarios de terreno, a los cuales se les realiza la respectiva valoración comercial, los cuales son el soporte para la determinación y asignación de valor de las zonas homogéneas geoeconómicas.



INSTRUCTIVO LINEAMIENTOS ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y GEOECONOMICAS PARA PROYECTOS DE LA ANI					
GESTION CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
CÓDIGO	GCSP-I-029	VERSIÓN	002	FECHA	17/12/2024

Como puntos de investigación se pueden tomar las ofertas o mercado inmobiliario soporte de la investigación, ya sea en su totalidad o parcialmente según lo requiera y analice el profesional evaluador.

- **Registros 1 y 2:** Es el compendio de la información alfanumérica referente a los aspectos físicos de los predios inscritos en la respectiva unidad orgánica catastral. Información que se consulta en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, catastros descentralizados y/o multipropósitos.
- **Registro Abierto de Avaluadores (RAA):** Es el protocolo único, de acceso abierto a cualquier interesado, a cargo de las Entidades Reconocidas de Autorregulación de avaluadores, en donde se registra, conserva y actualiza la información relativa a la inscripción de avaluadores, a las sanciones disciplinarias a las que haya lugar en desarrollo de la actividad de autorregulación y demás información que de acuerdo con las regulaciones deba o pueda ser registrada en él. (Artículo 3. Definiciones. Decreto 556 de 2014).
- **Tipología de las construcciones y/o edificaciones.** Son las características de diseño y constructivas especiales de las construcciones y/o edificaciones.
- **Zona Homogénea:** Espacio geográfico que tiene una composición uniforme de sus elementos en su superficie.
- **Zonas Homogéneas Físicas:** Son espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de usos del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, disponibilidad de aguas superficiales permanentes u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes. (*Resolución 070 de 2011, artículo 51*)
- **Zonas Homogéneas Geoeconómicas:** Son espacios geográficos determinados a partir de Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario. (*Resolución 070 de 2011, artículo 52*)



NORMATIVIDAD

- Constitución Política de Colombia de 1991.
- Ley 9 de enero 11 de 1989 “Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.”
- Ley 105 de diciembre 30 de 1993 “Por la cual se dictan disposiciones básicas sobre el transporte, se redistribuyen competencias y recursos entre la Nación y las Entidades Territoriales, se reglamenta la planeación en el sector transporte y se dictan otras disposiciones.”



INSTRUCTIVO LINEAMIENTOS ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y GEOECONOMICAS PARA PROYECTOS DE LA ANI					
GESTION CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
CÓDIGO	GCSP-I-029	VERSIÓN	002	FECHA	17/12/2024

- Ley 80 de 1993 – “Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.”
- Ley 388 de julio 18 de 1997 “Por la cual se modifican la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”
- Ley 1673 de 2013. “Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.”
- Ley 1682 de noviembre 22 de 2013 “Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura pública de transporte en todos sus modos y se conceden facultades extraordinarias.”
- Ley 1742 de diciembre 26 de 2014 “Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura pública de transporte en todos sus modos, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones.”
- Decreto 2150 de 1995. “Por el cual se suprimen y reforman regulaciones, procedimientos o trámites innecesarios existentes en la Administración Pública.”
- Decreto 1420 de 1998. “Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.”
- Decreto Nacional 422 de 2000. “por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999”.
- Decreto Único de Transporte 1079 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Transporte.”
- Resolución IGAC 620 de 2008 “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.”
- Resolución IGAC 1040 de 2023 “Por medio de la cual se expide la resolución única de la gestión catastral multipropósito.”
- Manual y procedimiento – Elaboración del estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas y determinación del valor unitario por tipo de construcción - IGAC.



1. ACTIVIDADES DE PLANEACION

Las principales actividades que se deben realizar por parte del ejecutor de los estudios de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas que requiera la ANI para la Estructuración de proyectos, Anuncios de proyecto, Contribución Nacional de valorización, Gestión Predial, entre otros procesos:



INSTRUCTIVO LINEAMIENTOS ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y GEOECONOMICAS PARA PROYECTOS DE LA ANI					
GESTION CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
CÓDIGO	GCSP-I-029	VERSIÓN	002	FECHA	17/12/2024

- Determinación de las áreas de estudio, a partir de los trazados, planos de diseño y zonas de influencia en formatos digitales que serán entregados por la Entidad.
- Recopilación de los Registros 1 y 2 de los predios que intervienen en las áreas a desarrollar y/o intervenir en el proyecto de infraestructura, que Consiste en obtener la información alfanumérica referente a los aspectos físicos de los predios inscritos en las respectivas unidades orgánicas catastrales. Consulta que se debe realizar en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y demás gestores catastrales.
- Identificación de la completitud de áreas requeridas mediante herramientas de Sistemas de Información Geográfica - SIG.
- Plan de recorrido para caracterización del área de estudio.
- Consulta de Zonas Homogéneas Físicas – base, elaboradas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y demás gestores catastrales.
- Actualización y/o elaboración de variables.
- Diseño Planos de Zonas Homogéneas Físicas.
- Selección de los puntos de investigación.
- Investigación del mercado inmobiliario y soportes del valor de terrenos.
- Procesamiento de la información.
- Asignación de valores comerciales de terrenos a puntos de investigación.
- Diseño de Zonas Homogéneas Geoeconómicas.
- Determinación de la metodología para establecer valores de construcción.
- Elaboración de memoria descriptiva.
- Presentación, sustentación y ajustes al estudio (En comité de avalúos).

Es importante tener organizada cada actividad, contar con una empresa evaluadora, lonja o gremio cuyos profesionales estén debidamente Registrados en el Registro Abierto de Avaluador - RAA (mínimo en las categorías Urbanos, Rurales, y de recursos naturales) vigente y con experiencia específica en la elaboración de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas mínima de (5) cinco años.

2. ZONAS HOMOGENEAS FISICAS - BASE

Se deben consultar los estudios de Zonas Homogéneas Físicas de los municipios en los cuales se desarrolle el proyecto, en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC y demás gestores catastrales, esto con el objeto de tener una base de variables físicas identificadas en las respectivas zonas homogéneas.

Igualmente, se debe consultar las Áreas Homogéneas de Tierras, para los sectores rurales dado que permiten identificar características y/o cualidades similares en cuanto a las condiciones del clima, relieve, material litológico o depósitos superficiales y de suelos, las cuales se indican con un valor



INSTRUCTIVO LINEAMIENTOS ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y GEOECONOMICAS PARA PROYECTOS DE LA ANI					
GESTION CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
CÓDIGO	GCSP-I-029	VERSIÓN	002	FECHA	17/12/2024

denominado Valor Potencial (VP) y expresa la capacidad productiva de las tierras. Estos estudios de Áreas Homogéneas de Tierras, son realizados únicamente por la subdirección de agrología del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, en ningún caso debe ser realizado por el ejecutor del estudio de Zonas Homogéneas para proyectos de la ANI.

3. CONSULTA DE POMCAS, POT, PBOT Y EOT.

Verificación y consulta de Plan de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas, Planes de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial y Esquemas de Ordenamiento Territorial de los municipios en los cuales se desarrolle el proyecto.

Consultar los acuerdos con los cuales se aprobaron los Planes, Planes Básicos y Esquemas Básicos de Ordenamiento Territorial (POT, PBOT y EOT), además, la cartografía en formato digital y/o análogo. A partir de lo anterior se debe analizar la normatividad de uso del suelo en general de los sectores en estudio, ya que es la variable más importante de las Zonas Homogéneas Físicas y de mayor incidencia en el momento de determinar las respectivas Zonas Homogéneas Geoeconómicas.

Respecto a los Planes de Ordenamiento y Manejo de Cuencas Hidrográficas (POMCAS), es necesaria su consulta, teniendo en cuenta que se constituye en una determinante ambiental para los instrumentos de planificación, a través de los cuales se realiza la planeación del uso coordinado del suelo, de las aguas, de la flora, la fauna y el manejo de la cuenca. ayudando a definir los sistemas de áreas protegidas que constituyen una variable física fundamental en la determinación de los valores a asignar.

4. ZONAS HOMOGENEAS FISICAS - VERIFICACION Y ACTUALIZACION DE VARIABLES

Las variables físicas son características fisiográficas y normativas de los sectores en estudio, y constituyen las condiciones particulares que inciden en la determinación y asignación de los valores unitarios de los terrenos.

Inicialmente con las Zonas Homogéneas Físicas Base o Preliminares, se deben verificar y actualizar las variables que componen las áreas requeridas para llevar a cabo las intervenciones en los proyectos de infraestructura, en caso de no encontrar estudios previos, se deben realizar el levantamiento de cada una de las variables a analizar y por superposición de variables, obtener las respectivas Zonas Homogéneas Físicas.

4.1. ZONAS HOMOGENEAS FISICAS RURALES - DETERMINACION DE VARIABLES

Las principales variables físicas en la determinación de las Zonas Homogéneas Físicas Rurales representan las características y condiciones propias de la zona en estudio que permiten identificar los factores propios de los sectores que inciden en la valoración económica. Las variables que se deben verificar, levantar o actualizar son las siguientes:



INSTRUCTIVO LINEAMIENTOS ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y GEOECONOMICAS PARA PROYECTOS DE LA ANI					
GESTION CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
CÓDIGO	GCSP-I-029	VERSIÓN	002	FECHA	17/12/2024

- a. **Norma de uso del suelo:** Es la indicación legal sobre la actividad que se puede desarrollar en un determinado espacio geográfico de acuerdo con lo reglamentado por las respectivas autoridades.

Se deben consultar los Planes, Planes Básicos y Esquemas de Ordenamiento Territorial, siendo indispensable revisar tanto el documento como los planos, principalmente lo relacionado con la clasificación de usos del suelo (Áreas de Actividad).

Además, se deben consultar los planos que contengan la descripción y delimitación de las zonas de riesgos, zonas de protección, de conservación, ambientales y demás que puedan incidir en la valoración de los terrenos y que no hacen parte de la clasificación general de usos del suelo.

- b. **Áreas Homogéneas de Tierras o condiciones agrológicas de suelos:** Esta variable se clasifica en los suelos rurales y son espacios que identifican las aptitudes agrológicas, basadas en las propiedades físicas, químicas, climatológicas y topográficas.

Estas representan las características y/o cualidades similares en cuanto a unidades climáticas, relieve, material litológico o depósitos superficiales y de suelos, que expresan la capacidad productiva de las tierras. Estos se encuentran en los estudios de suelo municipales, departamentales o regionales que emite la Subdirección de Agrolología del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

En algunos estudios catastrales se presenta un valor numérico denominado Valor Potencial (VP), que es utilizado para la valoración de las tierras con fines multipropósito el cual procura representar su capacidad productiva con base en las características y propiedades agrológicas de los suelos, el clima y el relieve. Estos se presentan en numeración de rangos que abarcan la numeración del 1 a 100, siendo el valor más bajo la representación de tierras improductivas y a medida que van aumentando los valores y entre más altos son, representan las tierras con mejor capacidad productiva. En los estudios multipropósito se presentan 13 rangos que se enuncia con un número identificador que expresa el rango, estos son: 06, 17, 23, 30, 38, 44, 49, 55, 61, 67, 73, 80 y 92.

En otros estudios se encuentra la clasificación agrológica con numeración romana de I a VIII, que igualmente describe los componentes de los suelos, la capacidad productiva a partir de la idoneidad de los suelos para usos generales productivos y su grado de limitación.

Tanto los estudios de Áreas Homogéneas de Tierras que presenta una gran variedad de componentes agrológicos de los suelos, como los valores potenciales o las clasificaciones agrológicas pueden utilizarse para la definición de esta variable.



INSTRUCTIVO LINEAMIENTOS ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y GEOECONOMICAS PARA PROYECTOS DE LA ANI					
GESTION CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
CÓDIGO	GCSP-I-029	VERSIÓN	002	FECHA	17/12/2024

Estos estudios de Áreas Homogéneas de Tierras, solo los puede realizar el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y su Subdirección de Agrología, en ningún caso se pretende que sea realizado por el profesional que realice el estudio de Zonas Homogéneas Físicas objeto de la estructuración de proyectos de infraestructura.

- c. **Topografía:** Esta variable hace referencia a la pendiente predominante en la zona delimitada, generalmente se encuentra clasificada en las Áreas Homogéneas de Tierra, estudios de suelos o clasificación Agroológica.

La clasificación de la topografía se presenta de acuerdo con la pendiente (porcentaje de inclinación), en los estudios relacionados con esta variable para sectores rurales a nivel nacional se establecen las siguientes categorías: plana (0-3%), ondulada (3-7 %), inclinada (7-12%), fuertemente inclinada (12-25%), escarpada (25-50%), moderadamente escarpada (50-75%), fuertemente escarpada (mayor a 75%). Esta información debe validarse con recorridos de campo.

- d. **Uso actual del suelo:** Es la actividad que se desarrolla en un determinado espacio geográfico, hace referencia al uso y cobertura que se le da al suelo y se observa en el momento del recorrido y realización del estudio de Zonas Homogéneas Físicas.

La clasificación es muy objetiva, como ejemplo se puede presentar entre otras: viviendas campestres, viviendas rurales, comercio (locales, estaciones de servicio, restaurantes, hoteles, etc.), industrias, cultivos permanentes, cultivos transitorios, tierras de labor irrigadas, tierras de labor no irrigadas, tierras con maleza, pastos naturales, pastos artificiales, bosques, cultivos tecnificados, ganadería, viveros, parques naturales, etc. Esta información debe validarse con recorridos de campo.

- e. **Influencia de las vías y medios de transporte:** Hace referencia a la clasificación y categorización de las vías o medios de transporte de las zonas de influencia de los sectores en estudio. En el caso de los sectores rurales la zona de influencia vial /yo de medio de transporte se determina de acuerdo con las condiciones de acceso a los predios y el transporte de los productos agropecuarios para su comercialización.

En el análisis se pueden clasificar y definir en los sectores de influencia la existencia o no de las vías, el tipo de vía y/o medio de transporte y el estado en que se encuentra; la clasificación general más común en estudios de Zonas Homogéneas Físicas Rurales para vías es: vías pavimentadas en buen estado, vías pavimentadas en regular estado, vías sin pavimentar en buen estado, vías sin pavimentar en regular estado, vías transitables, carretables vehículos medianos, camino real o de herradura, senderos, sin vías.



INSTRUCTIVO LINEAMIENTOS ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y GEOECONOMICAS PARA PROYECTOS DE LA ANI					
GESTION CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
CÓDIGO	GCSP-I-029	VERSIÓN	002	FECHA	17/12/2024

- f. **Disponibilidad de aguas superficiales:** Esta variable en los sectores rurales se analiza a partir de la existencia de fuentes de aguas permanente y se clasifican de acuerdo con la posibilidad de aprovechamiento para el uso actual del suelo. La pendiente (topografía) de los sectores en análisis es una variable determinante en la disponibilidad y aprovechamiento del agua para fines de explotación agropecuaria, por lo tanto, es sumamente importante en la clasificación de las Zonas Homogéneas Físicas y la relación directa que presentan estas dos variables.

La clasificación general que se da para la variable disponibilidad de aguas superficiales en sectores rurales es de cuatro categorías: i) Zonas con abundantes aguas: Aquellas que poseen sistemas de riego bien sea por gravedad o por sistemas mecánicos, o afiliadas a distritos de riego de manera que disponen de agua en forma permanente durante todo el año; ii) Zonas con aguas suficientes: zonas que poseen fuentes de agua permanente, por lo general por corrientes o estancadas, con algunas limitaciones de pendiente que dificulta su utilización para fines ganaderos o de riego; iii) zonas de aguas escasas: sectores con pozos o aguas corrientes permanentes o semi permanente con limitaciones de aprovechamiento a causa de la pendiente o por la calidad de los suelos que limitan su uso agrícola y ganadero; iv) Zonas sin agua: donde solo hay posibilidades de agua en invierno o zonas de pendientes mayores a 50% que el aprovechamiento de aguas se hace imposible.

- g. **Otras variables que por sus características deben tener en cuenta:** Es posible que se presente otras variables o condiciones específicas que inciden en la zona y en la determinación de los valores unitarios de terreno, por lo cual, siempre se debe tener referencia a otras variables puntuales, ejemplo riesgos geológicos representativos, sistema de áreas protegidas, amenazas naturales reportadas por autoridades competentes, orden público, y demás variables que se evidencien.

4.2. ZONAS HOMOGENEAS FISICAS URBANAS - DETERMINACION DE VARIABLES

Las principales variables físicas en la determinación las Zonas Homogéneas Físicas Urbanas representan las características y condiciones propias de la zona en estudio que permiten identificar los factores propios de los sectores que inciden en la valoración económica. Las variables que se deben verificar, levantar o actualizar son las siguientes:

- a. **Norma de uso del suelo:** Es la indicación legal sobre la actividad que se puede desarrollar en un determinado espacio geográfico de conformidad con lo planificado y reglamentado por la respectiva autoridad municipal.



INSTRUCTIVO LINEAMIENTOS ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y GEOECONOMICAS PARA PROYECTOS DE LA ANI					
GESTION CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
CÓDIGO	GCSP-I-029	VERSIÓN	002	FECHA	17/12/2024

Se deben consultar los Planes, Planes Básicos y Esquemas de Ordenamiento Territorial, siendo indispensable revisar tanto el documento como los planos principalmente los relacionados con la clasificación de usos del suelo (Áreas de Actividad).

Además, se deben consultar los planos que contengan la descripción y delimitación de las zonas de riesgos, zonas de protección, de conservación, ambientales y demás que puedan incidir en la valoración de los terrenos y que no hacen parte de la clasificación general de usos del suelo.

- b. Topografía:** Esta variable hace referencia a la pendiente predominante en la zona delimitada.

La clasificación de la topografía se presenta de acuerdo con la pendiente (porcentaje de inclinación), en los estudios relacionados con esta variable para sectores urbanos a nivel nacional se establecen las siguientes categorías: plana (0-7%), inclinada (7-14%), empinada (mayor a 14%).

- c. Vías:** Hace referencia a la existencia y calidad de las vías de las zonas de influencia de los sectores en estudio.

En el análisis se pueden clasificar y definir en los sectores de influencia la existencia o no de las vías, el tipo de vía y el estado en que se encuentra; la clasificación general más común en estudios de Zonas Homogéneas Físicas Urbanas es: vías pavimentadas en buen estado, vías pavimentadas en regular estado, vías sin pavimentar en buen estado, vías sin pavimentar en regular estado, vías peatonales pavimentadas en buen, regular o mal estado, vías peatonales sin pavimentar en buen, regular o mal estado y sin vías.

- d. Servicios Públicos:** Esta variable se delimita con base a la existencia de infraestructura, frecuencia y cantidad de servicios básicos, con que cuenta un sector delimitado.

Los servicios básicos que deben ser suministrados por el municipio y son elementales para la supervivencia y dan condiciones de salubridad e higiene mínimas son acueducto, alcantarillado y energía eléctrica; otros servicios que no son elementales, sin embargo, son para un mejor vivir de la población y se denominan complementarios son teléfono, alumbrado público, gas, redes de internet, etc.

La clasificación general que se da para la variable servicios en sectores urbanos se puede presentar en las siguientes categorías: i) Zonas sin servicios: Aquellas zonas con ausencia total de cualquier red secundaria de servicios públicos; ii) Zonas con servicios básicos incompletos: ausencia de por lo menos un servicio considerado como básico; iii) Zona con servicios básicos: presencia de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica; iv) servicios básicos más un complementario: presencia de los servicios básicos



INSTRUCTIVO LINEAMIENTOS ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y GEOECONOMICAS PARA PROYECTOS DE LA ANI					
GESTION CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
CÓDIGO	GCSP-I-029	VERSIÓN	002	FECHA	17/12/2024

más un servicio considerado como complementario; v) servicios básicos más dos complementarios: presencia de los servicios básicos más dos servicios considerados como complementarios; vi) servicios básicos más tres complementarios: presencia de los servicios básicos más tres servicios considerados como complementarios.

- e. **Uso actual del suelo:** Es la actividad que se desarrolla en un determinado espacio geográfico, hace referencia a la utilización que se le da al suelo y se observa en el momento del recorrido y realización del estudio de Zonas Homogéneas Físicas.

La clasificación es muy objetiva, como ejemplo se puede presentar entre otras; residencial, comercial y de servicios, industrial, institucional o dotacional, recreacional y deportivo, espacio público y lotes.

- f. **Tipificación de las construcciones:** es la zonificación del municipio de acuerdo con las clasificaciones de los inmuebles según su actividad económica y siempre que se puedan clasificar.

Estas se pueden determinar de diferentes maneras las más comunes son: i) Residencial: de acuerdo con la estratificación o por condiciones especiales o específicas de las construcciones de los sectores en estudio, ejemplo: construcciones en material sin acabados, construcciones en sectores por autoconstrucción o sin planeación, construcciones en serie, construcciones en conjuntos cerrados, edificaciones organizadas en altura (apartamentos), etc.; ii) Comercial y de servicios: comercio de barrios (locales en viviendas), local o zonal (organizado en sectores consolidados y destinado a la venta de productos, restaurantes, hoteles, servicios bancarios, etc.), comercio especializado (edificaciones especiales dedicadas al comercio y servicios, centros comerciales, supermercados, grandes superficies comerciales); iii) Industrial, estas pueden ser bodegas, extractivas, transformadoras, talleres, etc. ; iv) Institucional o dotacional: educativos, salud, centros culturales, administrativos, de culto religiosos, plazas de mercado, cementerios, cárceles, servicios de transporte (terminales); v) recreacional y deportivo: parques, clubes, instalaciones deportivas, coliseos; vi) espacio público: viales, corredor férreo, ciclorutas, peatonales, zonas verdes, parques pequeños, otros; vii) lotes: urbanizados no construidos, no urbanizado, no urbanizable.

- g. **Otras variables que por sus características deben tenerse en cuenta:** Es posible que se presente otras variables o condiciones específicas que inciden en la zona y en la determinación de los valores unitarios de terreno, por lo cual, siempre se debe tener referencia a otras variables puntuales, ejemplo riesgos geológicos representativos, amenazas naturales reportadas por autoridades competentes, orden público, infraestructura urbana y demás variables que se evidencien.



INSTRUCTIVO LINEAMIENTOS ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y GEOECONOMICAS PARA PROYECTOS DE LA ANI					
GESTION CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
CÓDIGO	GCSP-I-029	VERSIÓN	002	FECHA	17/12/2024

A partir de las Zonas Homogéneas Físicas base o preliminares si se obtienen, se deben verificar y actualizar las variables que componen las áreas a intervenir en los proyectos de infraestructura, en caso de no tener estudios previos, se deben realizar el levantamiento de cada una de las variables a analizar, se debe actualizar o recolectar la información pertinente relacionada con cada una de las variables que compondrán las zonas homogéneas físicas, trabajo que se debe efectuar en recorrido, verificación o levantamiento en campo.

El resultado de zonas homogéneas físicas se realiza mediante superposición de variables, por tal razón el resultado es un plano que debe contener su correspondiente cuadro leyenda que describa las características por zona respecto a cada variable, estos se deben realizar en formato digital, en shapes y en superposición con las áreas prediales a adquirir en el proyecto de infraestructura vial.

5. ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS - VALORES DE TERRENOS

El principal objetivo es obtener la base de valores de terrenos que servirán de referencia para la elaboración de avalúos comerciales, la metodología más adecuada y acertada para determinar valores de terrenos en valoración masiva es por medio del estudio y elaboración de Zonas Homogéneas Goeconómicas, estos se pueden realizar en todo el proyecto, un tramo del proyecto, área, sector o unidad funcional.

Con esta metodología podemos obtener los valores de terreno a partir de la investigación económica a una muestra determinada de predios del área de estudio (puntos de investigación), a los cuales se les determina un valor comercial que posteriormente sirve para expandir, asignar y reflejar dicho valor a la totalidad de las áreas que presenten homogeneidad física y económica, labor que se puede adelantar por proyecto, tramo o unidad funcional, con asignación de valores por zonas homogéneas goeconómicas.

Las Zonas Homogéneas Físicas son el punto de partida para el estudio económico a realizar y asignar los valores unitarios correspondientes, estas se considerarán Zonas Homogéneas Goeconómicas preliminares.

5.1. DETERMINACION DE PUNTOS DE INVESTIGACION

Como parte de la metodología de Zonas Homogéneas Goeconómicas, se debe investigar las condiciones del mercado inmobiliario para determinar los valores comerciales unitarios tanto de terrenos como de las construcciones y anexos constructivos, para esto se parte inicialmente del análisis económico inmobiliario de las zonas homogéneas físicas previamente establecidas.

Para iniciar se deben seleccionar e investigar una muestra o número de predios, que sean representativos de la población dentro de cada zona homogénea física en cuanto a sus características y cantidad. En las zonas donde se encuentren lotes es preferible darle



INSTRUCTIVO LINEAMIENTOS ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y GEOECONOMICAS PARA PROYECTOS DE LA ANI					
GESTION CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
CÓDIGO	GCSP-I-029	VERSIÓN	002	FECHA	17/12/2024

prioridad a estos predios como punto seleccionado para determinar los valores comerciales unitarios de terreno.

La información de los puntos de investigación inicialmente se obtiene de los registros 1 y 2 (información del IGAC, y demás gestores catastrales), y por superposición con los diseños del proyecto y guardando coherencia con lo establecido con las normas referentes a las fajas de retiro o áreas a desarrollar y/o intervenir.

Como puntos de investigación, se debe tomar muestra representativa de cada zona homogénea física, se recomienda que la mayor cantidad de puntos de investigación correspondan a lotes.

Las ofertas inmobiliarias que se encuentren en los sectores y en las áreas de estudio pueden a su vez ser consideradas puntos de investigación. Siempre y cuando representen el predio tipo de la zona que se esté valorando.

Los predios con condiciones o características especiales y particulares, como centros comerciales, estaciones de servicio, edificios institucionales, aeropuertos, terminales o estaciones de transportes, industriales, grandes superficies comerciales, entre otros, se deberán analizar y valorar de manera independiente, se debe obtener los valores de terreno de manera más particular y puntual, buscando un acercamiento al posible valor ya que estos valores reflejaran diferencias significativas en los avalúos comerciales por sus condiciones particulares.

5.2. METODOS DE AVALUOS

Se debe señalar el método o los métodos valuatorios utilizados conforme a los siguientes métodos establecidos por la Resolución N.º 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC, y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas que los modifique o complemente:

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

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.

[...]



INSTRUCTIVO LINEAMIENTOS ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y GEOECONOMICAS PARA PROYECTOS DE LA ANI					
GESTION CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
CÓDIGO	GCSP-I-029	VERSIÓN	002	FECHA	17/12/2024

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

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

5.3. DETERMINACION DE VALORES UNITARIOS COMERCIALES PARA TERRENOS

Para la determinación de los valores unitarios de terreno principalmente se utilizará el método de comparación y mercado inmobiliario (investigación indirecta). Los demás métodos como método de capitalización y rentas y método de la técnica residual se usarán en casos muy especiales si el profesional evaluador así lo considera y lo requiere.

Con relación a la aplicación de investigación directa, que hace referencia a las encuestas a inmobiliarios o concededores del mercado inmobiliario, por sí sola y al no corresponder a un método valuatorio no servirá para sustentar o adoptar valores, y su uso se dará siempre y cuando el evaluador considere que la información no es suficiente o coherente y requiere confrontarla o corroborarla para una sustentación más sólida y contundente.

La investigación económica y/o recolección de información de ofertas es de vital importancia como soporte base en el proceso valuatorio. Por tal razón, la relación de las ofertas y su depuración, tratamiento y análisis técnico o mediante procesamientos estadísticos son fundamentales en el manejo de la información obtenida con tal propósito. Las ofertas deben ser verificables y contar con las debidas evidencias de la investigación realizada, garantizando en todo momento que se dé cumplimiento normativo referente a la determinación de los valores de terreno.

- a. **Relación de las ofertas obtenidas:** Se debe relacionar los datos de mercado encontrados en los sectores donde se encuentra delimitado el proyecto, se debe incluir cuadro de ofertas con localización, áreas de terreno, construcciones, anexos constructivos, especies, con la respectiva fuente e información de donde se obtiene la oferta inmobiliaria o mercado (terreno, revistas de finca raíz, inmobiliarias, periódicos, páginas de internet etc.) estas deben ser plenamente verificables como lo establece la resolución IGAC 620 de 2008 en sus artículos 1 y 10.



INSTRUCTIVO LINEAMIENTOS ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y GEOECONOMICAS PARA PROYECTOS DE LA ANI					
GESTION CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
CÓDIGO	GCSP-I-029	VERSIÓN	002	FECHA	17/12/2024

[...]

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

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

[...]

- b. Depuración del mercado y procesamientos:** El mercado inmobiliario es base para la determinación de los valores de terreno, por lo tanto, se debe descontar de las ofertas las construcciones, anexos constructivos, cultivos, especies, todos los elementos que presente y se describa en la venta relacionada.

Posterior a los procesamientos de la información de mercado inmobiliario, se deben realizar los respectivos procesamientos estadísticos que menciona la normatividad, e incluir análisis descriptivos de la decisión y determinación de los valores de terreno obtenidos y que se van a asignar, los cuales se reflejaran en el resultante que son los polígonos de zonas homogéneas geoeconómicas.

- c. Investigación directa (encuestas):** Aplicación del artículo 9 de la resolución 620 de 2008. Se denomina directa porque hace referencia a una investigación exhaustiva sobre el predio (punto de investigación) en todas sus condiciones físicas y normativas, en los estudios de zonas homogéneas esta investigación se puede realizar sobre las zonas homogéneas físicas predeterminada y con la descripción de los puntos de investigación más representativos.

[...]



INSTRUCTIVO LINEAMIENTOS ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y GEOECONOMICAS PARA PROYECTOS DE LA ANI					
GESTION CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
CÓDIGO	GCSP-I-029	VERSIÓN	002	FECHA	17/12/2024

Artículo 9º - Consulta a expertos evaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas 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, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

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

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

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



INSTRUCTIVO LINEAMIENTOS ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y GEOECONOMICAS PARA PROYECTOS DE LA ANI					
GESTION CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
CÓDIGO	GCSP-I-029	VERSIÓN	002	FECHA	17/12/2024

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

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

[...]

Nota: El procedimiento de encuestas solo es aplicable cuando no exista mercado, las encuestas como se menciona en el artículo 9 de la resolución 620 de 2008, solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados. Igualmente, cuando se pretenda confrontar o fortalecer la investigación inmobiliaria.

5.4. ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS

Una vez aplicados los procedimientos metodológicos valuatorios, depurada y procesada la información inmobiliaria, se obtienen los valores a asignar a los puntos de investigación o muestra representativa de las zonas homogéneas físicas, estos datos que también se deben procesar estadísticamente (tratamiento estadístico similar al de las ofertas inmobiliarias), asiste en establecer rangos de valores por zona homogénea analizada. Dentro de estos rangos, el profesional evaluador encargado de realizar el estudio, adopta el valor unitario, que se le asignara a cada zona homogénea geoeconómica.

En los planos de zonas homogéneas físicas predeterminadas se deben trazar los valores comerciales adoptados y se diseñan así mismo las zonas homogéneas geoeconómicas. Durante el trazado o materialización preliminar en sitio del proyecto, verificación de las áreas de influencia, verificación de las áreas prediales que se desarrollan e intervienen, se puede denotar o delimitar divisiones o agrupaciones de zonas homogéneas físicas que cumpliendo los requerimientos estadísticos de la resolución 620 de 2008, generando así las zonas homogéneas geoeconómicas finales.



INSTRUCTIVO LINEAMIENTOS ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y GEOECONOMICAS PARA PROYECTOS DE LA ANI					
GESTION CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
CÓDIGO	GCSP-I-029	VERSIÓN	002	FECHA	17/12/2024

6. TRABAJOS FINALES

Se debe entregar un informe técnico de los estudios de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas.

El documento técnico debe contener como mínimo la siguiente información junto con sus anexos, sin limitarse solo a estos:

- Identificación y localización de las áreas de estudio.
- Descripción física y normativa del sector en estudio.
- Planos en formatos digitales (Shapefile, GDB, DWG) y análogos del estudio de diseños de las obras a intervenir y las áreas prediales afectadas por el proyecto.
- Planos digitales y análogos de las normas urbanísticas de los sectores en estudio.
- Identificación de zonas de influencia y/o áreas prediales requeridas con el apoyo de herramientas tecnológicas y en sistemas digitales mediante herramientas SIG (Sistemas de Información Geográfica) o Geomática.
- Información base – planos de Zonas Homogéneas Físicas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, catastros descentralizados o gestores catastrales de catastros multipropósito, en formatos digitales (Shapefile, GDB, DWG).
- Análisis y cuadros de las variables físicas que componen las Zonas Homogéneas Físicas.
- Planos de Zonas Homogéneas Físicas, en formatos digitales (Shapefile, GDB, DWG y análogo) con su respectiva codificación, atributos o convenciones, cumpliendo con los lineamientos cartográficos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.
- Avalúos de puntos de investigación seleccionados, con su respectiva identificación, caracterización y registro fotográfico.
- Investigación del mercado inmobiliario y soportes del valor de terrenos, indicando las respectivas fuentes de investigación (en caso de consulta en páginas web incluir la información de la oferta en archivo.PDF).
- Procesamientos de la información, indicando la metodología utilizada y los soportes de la depuración de las ofertas (en archivos editables).
- Plano de georeferenciación del mercado inmobiliario en formato digital (Shapefile o GDB y KML).
- Manual de tipologías constructivas o tablas de tipificación para determinar el valor de las construcciones.
- Soporte para la determinación del valor de cultivos y especies.
- Actas de comité de aprobación de valores comerciales de terrenos para la determinación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas.



INSTRUCTIVO LINEAMIENTOS ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y GEOECONOMICAS PARA PROYECTOS DE LA ANI					
GESTION CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
CÓDIGO	GCSP-I-029	VERSIÓN	002	FECHA	17/12/2024

- Planos de Zonas Homogéneas Goeconómicas formato digital (Shapefile o GDB, DWG y análogo) con sus respectivas convenciones, cumpliendo con los lineamientos cartográficos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.
- Memoria descriptiva definitiva.
- La información cartográfica que se suministre deberá estar georreferenciada en el sistema Magna Sirgas origen nacional de conformidad con la Resolución 370 del 2021 expedida por el IGAC o aquella que la modifique o sustituya.

Es importante que las labores sean realizadas por una empresa evaluadora, lonja o gremio, cuyos profesionales estén debidamente registrados en el Registro Abierto de Avaluador - RAA (mínimo en las categorías Urbanos, Rurales, y de recursos naturales) vigente y con experiencia específica en la elaboración de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas mínima de (5) cinco años.

De igual manera es importante indicar que en el evento de presentarse situaciones de orden físico, natural o antrópico que incidan en el valor de los predios, así como riesgos geológicos representativos, modificación en sistema de áreas protegidas que involucre áreas requeridas, amenazas naturales reportadas por autoridades competentes, orden público, y demás variables que se evidencien, el concesionario deberá realizar la actualización de los estudios de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y poner en conocimiento de la Interventoría y de la Entidad, un informe con las variaciones de valor identificadas.

El estudio de zonas homogéneas tendrá una vigencia de dos años, contados desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas de las zonas valoradas, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable. En caso de que las zonas tengan una antigüedad superior a la establecida, será necesario realizar un nuevo análisis de las variables y en consecuencia la actualización del estudio de las zonas homogéneas.

CONTROL DE CAMBIOS		
VERSIÓN	FECHA	DESCRIPCIÓN DEL CAMBIO
001	08/09/2022	Creación del documento
002	17/12/2024	Actualización del documento en cuanto a formato y unificación del procedimiento metodológico para la realización de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, en etapas de Estructuración y Ejecución del proyecto; así mismo, la incorporación de la legislación vigente y alineación con los procedimientos establecidos por el Ente Rector, Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).



INSTRUCTIVO LINEAMIENTOS ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y GEOECONOMICAS PARA PROYECTOS DE LA ANI					
GESTION CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
CÓDIGO	GCSP-I-029	VERSIÓN	002	FECHA	17/12/2024

APROBACIÓN			
	Nombre	Cargo	Aprobación
Elaborado	Roland Gutiérrez Medellín	Experto G3 - 6 - GIT Predial	Documento aprobado mediante Radicado No. <u>20246040216233</u>
Elaborado	Pedro Enrique Palacios Roberto	Experto G3 - 6 - GIT Predial	
Elaborado	Carlos Mario Latorre Gonzalez	Contratista – GIT Predial	
Elaborado	Carlos Cristian Soto Martín	Contratista – GIT Predial	
Elaborado	Henry Forward Borda Perez	Contratista – GIT Predial	
Elaborado	Patricia Helena Mejía Verjel	Contratista – GIT Predial	
Revisado	Xiomara P. Juris Jiménez	Coordinador GIT Predial	
Aprobado	Xiomara P. Juris Jiménez	Coordinador GIT Predial	
Vo.Bo. SGC	Cristian Leandro Muñoz Claros	Contratista – GIT Planeación	