

CONCESION
ALTO MAGDALENA

CONCESIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S.

Al contestar por favor cite:

Honda,

Señor

MARCO JULIO GOMEZ OROZCO

Predio "COBEÑITAS"

Vereda Puerto Bogotá

Municipio de Guaduas

Departamento de Cundinamarca

CONCESION ALTO MAGDALENA S.A.S

Fecha y hora: Viernes 4 Agosto 2017 09:43:31

Dirigido a: Marco Tulio Gomez Orozco

Enviado por: DIRECTORA PREDIAL

Procesado por: RADICACION HONDA

Asunto: notificación por aviso de la OFC-278-201

ALMA-2017-3169

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo esquema APP N° 003-2014 – "Financiación, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación y mantenimiento del Corredor Honda – Puerto Salgar – Girardot".

ASUNTO: NOTIFICACIÓN POR AVISO de la Oferta de Compra OFC-278-2017 del 29 de junio de 2017, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las abscisas Inicial: k129+350.08 I y Final: K129+482.05 I, y el cual se segregará del predio de mayor extensión denominado "EL COBEÑITAS", ubicado en la Vereda Puerto Bogotá, Municipio de Guaduas (Cundinamarca), identificado con cédula catastral 25-320-00-04-00-00-0001-0029-0-00-00-0000 y matrícula inmobiliaria No. 162-4754 de la oficina de registro de instrumentos públicos de guaduas (Cundinamarca).

Respetado(s) Señor(es):

En razón a que mediante oficio de citación de fecha diez (10) de julio de 2017, enviado por la Concesión Alto Magdalena S.A.S., se instó a comparecer a notificarse de la Oferta de Compra OFC-278-2017 del 29 de junio de 2017, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las abscisas Inicial: k129+350.08 I y Final: K129+482.05 I del proyecto de la referencia, y el cual fue enviado a través de la Empresa de Correo Certificado Servicios Postales Nacionales S.A. - 4-72 mediante No de guía YP002489808CO, y 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 ALTO MAGDALENA S.A.S., expidió la Oferta de Compra mediante oficio OFC-278-2017 del 10 de julio de 2017 "por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las abscisas Inicial: k129+350.08 I y Final: K129+482.05 I, y el cual se segregará del predio de mayor extensión denominado "COBEÑITAS", ubicado en la Vereda Puerto Bogotá, Municipio de Guaduas

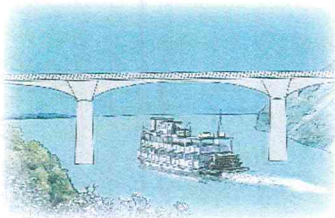
F-11-02/V.08/29-04-16

SEDE PRINCIPAL
Calle 13 N° 10 - 16
Barrio Bodega Sur
Honda - Tolima
PBX (578) 251
2243

CR

VIGILADO
SUPERTRANSPORTE

info@altomagdalena.com.c



**CONCESION
ALTO MAGDALENA**

CONCESIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S.

Al contestar por favor cite:

(Cundinamarca), identificado con **cédula catastral 25-320-00-04-00-00-0001-0029-0-00-00-0000** y **matrícula inmobiliaria No. 162-4754** de la oficina de registro de instrumentos públicos de guaduas (cundinamarca)".

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 la comunicación de citación de fecha diez (10) de julio de 2017, se les informó 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 OFC-278-2017, copia de la Ficha Técnica Predial ALMA-4-0075, copia del Avalúo Comercial Corporativo ALMA-4-0075, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

CLAUDIA CECILIA CASTILLO PICO

Representante Legal.

Concesión Alto Magdalena S.A.S.

Copia: Archivo

Proyectó: Diana Castellanos

Revisó: Stella Morales

SEDE PRINCIPAL
Calle 13 N° 10 - 16
Barrio Bodega Sur
Honda - Tolima
PBX (578) 251
2243

F-11-02/V.08/29-04-16

info@altomagdalena.com.c

 **VIGILADO
SUPERTRANSPORTE**

	OFERTA DE COMPRA	F-14-09
		Versión: 02
		Fecha: 02-05-2016

Honda, 29 de Junio del 2017

OFC-278-2017

Señor

MARCO JULIO GOMEZ OROZCO

Predio **"COBEÑITAS"**

Vereda **"PUERTO BOGOTÁ"**

Municipio de **GUADUAS**

Departamento de **CUNDINAMARCA**

Referencia: CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA APP 003 DEL 9 DE SEPTIEMBRE DE 2014 – CORREDOR HONDA – PUERTO SALGAR - GIRARDOT

Asunto: Oficio de oferta formal de compra por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, construcciones anexas, cultivos y especies ubicados entre las Abscisas: inicial: K129+350.08 I – final: K129+482.05 I; del Proyecto Vial Concesión Honda-Puerto Salgar – Girardot, unidad funcional 4 - Sector Cambao – Puerto Bogotá, que se segregará del predio de mayor extensión denominado Cobeñitas, ubicado en la Vereda Puerto Bogotá, del Municipio de Guaduas, departamento de Cundinamarca, identificado con cédula catastral 25-320-00-04-00-00-0001-0029-0-00-00-0000 y matrícula inmobiliaria no. 162-4754 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guaduas (Cundinamarca).

Respetado señor:

La Concesión Alto Magdalena S.A.S., sociedad comercial con NIT 900.745.219-8, adquirió la obligación contractual de realizar la gestión predial bajo delegación, en nombre y representación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**–, con ocasión del CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA APP 003 DEL 9 DE SEPTIEMBRE DE 2014. El proyecto fue declarado de Utilidad Pública mediante Resolución Nro. 1265 del 1 de noviembre de 2013 de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**.

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere comprar un área de terreno, construcciones anexas, cultivos y especies del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial **ALMA-4-0075**, cuya copia se anexa y que hace referencia a un área requerida de **DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE COMA CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (237.47 M2)**, que incluye las siguientes: **Construcciones Anexas: 1. CERCA VIVA** en swinglea con especies cada 0,40m, siete hilos de alambre de púas y postes en concreto cada 2 m, lo anterior en 65.45 m; **2. PORTÓN 1** de dos hojas metálicas con medidas de 1.93m de ancho x 1.77m de alto cada hoja, cuenta con una malla eslabonada en el centro con medida de 1.60 de ancho x 1.52 m de alto, un soporte en concreto con medidas de 0.18m de ancho x 0.60m de largo x 1.92 de alto y un soporte compartido en hierro con base en concreto, lo anterior en 2 unidades;

	OFERTA DE COMPRA	F-14-09
		Versión: 02
		Fecha: 02-05-2016

3. CARRETEABLE vía de acceso al predio en piedra con cemento de 3.98 m de ancho por 2.40 m de longitud, con sardinel por el costado sur de la misma de aproximadamente 0.35m de alto por 0.15 m de ancho, lo anterior en 9.56 M2.; **4. PORTÓN 2** de madera con medidas de 0.50m de ancho x 1.45m de alto, para acceso peatonal, lo anterior en 1 unidad; **5. CERCA MEDIANERA** Swinglea con siete hilos de alambre de púas y postes en concreto, lo anterior en 2.73 m. **Cultivos y Especies:** vegetación nativa en 16.76 M2 y Pasto Natural en 211.15 M2.

Me permito informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtuvo el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC y Resolución 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, 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 2015. 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.

Teniendo en cuenta lo anterior, el valor del avalúo comercial corporativo número CAM-2016-PREDIO ALMA-4-0075-GUADUAS elaborado por la Lonja de Profesionales Avaluadores es la suma de **SEIS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS M/CTE (\$6.633.551)** correspondiente al avalúo comercial del área de terreno, construcciones anexas, cultivos y especies plantadas en el área de terreno objeto de oferta.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad, bien sea aceptándola o rechazándola. De ser aceptada la oferta de compra, deberá suscribirse Escritura Pública de compraventa o Promesa de Compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes.

Por otra parte, el mismo artículo 25 de la ley 1682 de 2013, 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.

Finalmente, el artículo 27 de la ley 1682 de 2013 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, 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*

	OFERTA DE COMPRA	F-14-09
		Versión: 02
		Fecha: 02-05-2016

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

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el capítulo V, numeral 5.5 del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 003 de 09 de septiembre de 2014, 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.

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

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Alto Magdalena ubicada en la calle 13 No 10 – 16 Centro Comercial Celi, del Municipio de Honda, Tolima, o contactar a nuestra Profesional Jurídico Predial, abogada Diana Castellanos en el teléfono 3219294375, o al correo electrónico dcastellanos@altomagdalena.com.co.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial ALMA-4-0075, copia del Avalúo Comercial Corporativo CAM-2016-PREDIO ALMA-4-0075- GUADUAS, 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,


NÉSTOR ROMÁN SÁNCHEZ AMAYA
Representante Legal.
Concesión Alto Magdalena S.A.S

Elaboró: Diana Castellanos. Abogado Gestor
Revisó: Cesar Moreno
Aprobó: Carmen Stella Morales



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

Contenido

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

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.

Decreto 1420 de 24 de julio de 1998. Por el cual se reglamentan parcialmente el Artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el Artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los Artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el Artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

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

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.

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

Ley 1682 de 22 de noviembre de 2013. Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias. Título IV. Gestión y Adquisición Prediales, Gestión Ambiental, Activos y Redes de Servicios Públicos, de TIC y de la Industria del Petróleo, entre otros y Permisos Mineros y Servidumbres. Capítulo 1. Gestión y Adquisición Predial.

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.

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

Artículo 9o. El presente Capítulo tiene como objetivo establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles en desarrollo de los propósitos enunciados en el siguiente artículo de la presente ley.

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

Artículo 10. Para efectos de 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 destinarlos a los siguientes fines:

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

Parágrafo. Para los efectos de la presente ley, entiéndese por área suburbana la franja de transición determinada por el concejo, el consejo intermunicipal o la junta metropolitana, que rodea las ciudades y que se extiende por las vías de acceso, donde coexistan 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 asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de la presente ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos, para el cumplimiento de dichas actividades.

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

Artículo 12. En aquellos lugares donde exista un Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado, toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en dichos planes. La oficina de planeación o la que cumpla 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 intendencial.

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

Artículo 13¹. 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 directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso administrativa.

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

Artículo 14. Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se 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 conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición.

Artículo 15. El precio máximo de adquisición será el fijado por el Instituto "Agustín Codazzi" o por la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el artículo 18 de la presente ley. La forma de pago, en dinero efectivo, títulos-valores, o bienes muebles e inmuebles, será convenida entre el propietario y el representante legal de la entidad adquirente. Las condiciones mínimas de pago del precio serán las previstas en el artículo 29.²

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

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

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

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

² 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

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 personero municipal en el caso de los incapaces.

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

Artículo 17. Si la venta no se pudiere perfeccionar por la falta de algún comprobante fiscal, el notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente descuente del precio de venta las sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantías certificadas por el fisco, y se las entregue. El notario las remitirá 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 enunciados en el artículo 10 de la presente ley, procederá:

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

2. Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transferirle 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 desfijación del edicto.

Artículo 21³. Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente expedir resolución motivada en la cual se ordene la expropiación, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del agotamiento de la etapa de adquisición directa por enajenación voluntaria directa, so pena de incurrir en causal de mala conducta. Si no fuere expedida dicha resolución, las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno, y su cancelación se realizará en la forma prevista por el inciso 3° del artículo 25 de la presente ley. El representante legal obtendrá las autorizaciones previas previstas en los estatutos o normas que regulan la entidad que represente. Cuando la expropiación sea ordenada por una entidad territorial o un área metropolitana, no se requerirá la expedición de una ordenanza o acuerdo.⁴

Contra la resolución que ordene la expropiación procederá únicamente el recurso de reposición, el cual deberá interponer dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al de su notificación.⁵

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

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

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

Artículo 23. El proceso civil de expropiación terminará si hubiere sentencia del Tribunal Administrativo favorable al demandante en fecha previa a aquella en la cual quedare en firme la

sentencia del Juez Civil, quien se abstendrá de dictar sentencia con anterioridad al 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.

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

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

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

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

Artículo 25⁶. 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 ordenare la expropiación.

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

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

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

Artículo 26⁷. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo administrativo especial que para el efecto elabore el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones.⁸

El juez competente no quedará obligado por el avalúo administrativo especial que efectúe el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, pudiendo separarse del mismo por los motivos que indique, fundado en otros avalúos practicados por personas idóneas y especializadas en la materia.⁹

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

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 tratare 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 decretare el juez competente será pagada así:

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

⁷ Inc. 2° Derogado ley 388/97 Art.138

⁸ Modificado ley 388/97 Art.138

⁹ Modificado ley 388/97 Art.138

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

⁴ Modificado ley 388/97 Art.138

⁵ Modificado ley 388/97 Art.138



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

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

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

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

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

Cuando se trate de la expropiación de un inmueble de un valor no superior a doscientos (200) salarios mínimos mensuales, siempre y cuando el propietario haya sido el mismo durante los tres (3) años anteriores a la notificación del oficio que disponga la adquisición 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 auto admisorio 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 aviniere 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 demandante¹⁰.

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.¹¹

Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 135 de 1961 y normas que la adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.¹²

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

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

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

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

Artículo 34. En el evento de la venta, los propietarios anteriores tendrán un derecho preferencial irrenunciable a adquirir los inmuebles, por el avalúo administrativo especial que fije el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el

procedimiento señalado en la presente ley y en los mismos plazos en que pagó la entidad adquirente. El avalúo administrativo especial no incluirá las valorizaciones que en su momento no fueron tenidas en cuenta, en los términos del artículo 18. La entidad pública notificará al propietario anterior o a sus causahabientes de su intención de vender y éstos dispondrán de un plazo de dos (2) meses para aceptar o rechazar la oferta. Si éstos no tuvieran interés en adquirirlos o guardaren silencio sobre la oferta durante el término previsto, o la rechazaren, dichos bienes serán vendidos. Será absolutamente nula la venta que se efectúe con pretermisión de lo dispuesto en el presente inciso.

La obligación de las entidades públicas de vender preferencialmente a los propietarios anteriores o sus causahabientes será exigible judicialmente por la vía ejecutiva. Esta acción caducará dos (2) meses después del vencimiento del término de cinco (5) años previsto en el artículo anterior. Caducada la acción, cualquier persona interesada podrá exigir que dichos inmuebles se enajenen mediante licitación pública. Cuando un municipio o área metropolitana no hayan previsto la licitación pública para la venta de inmuebles, cualquier persona podrá demandar su venta en pública subasta, por la vía ejecutiva.

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

Artículo 35. Derogado ley 388/97 Art.138

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

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

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

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

4. En la venta a los anteriores propietarios, siempre y cuando paguen el valor de los impuestos prediales, complementarios y de valorización del respectivo predio causados desde el momento de la anterior enajenación.

5. En las ventas individuales tales como aquellas que se efectúen 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 folio de matrícula inmobiliaria, so pena de inexistencia. La afectación quedará sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación o en cuyo favor fue impuesta, durante su vigencia. El Registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, 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 debida al mismo por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación. La estimación de los perjuicios será efectuada por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, en los términos previstos en la presente ley.

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

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

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

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

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

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

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

¹⁰ Sustituido ley 388/97 Art.138

¹¹ Sustituido ley 388/97 Art.138

¹² 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

- a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;
- b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos 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 ornato, turismo y deportes;
- g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;
- h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;
- i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;
- j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;
- k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley;
- l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley;
- m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.

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

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

Artículo 60. Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial. El artículo 12 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

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

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

Artículo 61. Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9ª de 1989: El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.
2. Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado.
3. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble cuya expropiación se demanda, siempre y cuando se acredite haber consignado a órdenes del respectivo juzgado una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo practicado para los efectos de la enajenación voluntaria.
4. Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago de la indemnización podrán provenir de su participación.
5. Contra el auto admisorio de la demanda y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.
6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto.
7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniera a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el Índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.
8. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.
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 63º. Motivos de utilidad pública. Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas por la presente Ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), d), e), h), 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 64º. Condiciones de urgencia. Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos.

Artículo 65º. Criterios para la declaratoria 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. Precavar 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.



VICEPRESIDENCIA



MINTRANSPORTE



Agencia Nacional de
Infraestructura



SUPERINTENDENCIA
DE TRANSPORTE



TODOS POR UN
NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN



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

3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.

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

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

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

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

Parágrafo 2°.- 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 transcurran treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el artículo 66 de la presente Ley, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente, el cual contendrá lo siguiente:

1. La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.
2. El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago.
3. La 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 ejecutoriado en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para los efectos de que se inscriba la transferencia del derecho de dominio de su titular a la entidad que haya dispuesto la expropiación.
5. La orden de notificación a los titulares de derecho del dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa.

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

Contra la decisión por vía administrativa 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 ejecutoriada la decisión por vía administrativa, por no haberse formulado el recurso de reposición dentro del término legal o por haber sido decidido el recurso interpuesto en forma negativa, la decisión producirá los siguientes efectos:

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

Administrativo en cuya área de jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente hecho el pago.

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

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

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

Para este efecto, la persona que tenía la calidad de propietario del bien expropiado podrá solicitar al Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble, la verificación del cumplimiento de dicha obligación, mediante proceso abreviado que se limitará exclusivamente a la práctica de las pruebas que deberán solicitarse exclusivamente en la demanda, durante un término no superior a un mes transcurrido el cual se pronunciará sentencia inapelable.

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

Artículo 71°.- 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 ejecutoria 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 deber puestos a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valer o que se solicita 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 necesaria practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no ha apelado podrá presentar sus alegaciones, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre al despacho para pronunciar sentencia.
6. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política, en el proceso no podrán controvertirse los motivos de utilidad pública o de interés social, pero sí lo relativo al precio indemnizatorio¹³.
7. Cuando la sentencia revoque la decisión del Tribunal Administrativo y declare nulidad y el consiguiente restablecimiento del derecho, dispondrá lo siguiente:
 - a. La suspensión en forma inmediata, por parte de la respectiva entidad pública, de todas las acciones y operaciones en curso para utilizar el bien expropiado;
 - b. La práctica, antes del cumplimiento de la sentencia, por el Tribunal Administrativo ante el cual se haya surtido la primera instancia, de una diligencia de inspección con intervención de peritos, a fin de determinar mediante auto de liquidación y ejecución la sentencia que pronunciará la respectiva Sala de Decisión contra la cual sólo procederá el recurso de reposición, si el bien ha sido o no utilizado o si lo ha sido parcialmente y, según el caso, el valor de la indemnización debida. En el mismo acto se precisará si valores y documentos de deber compensan la indemnización determinada y en que

¹³ Numeral derogado tácitamente por el Acto Legislativo 01 de 1999, según lo expresado por la Corte Constitucional mediante, **Sentencia C-059 de 2001**



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

proporción, si hay lugar a reintegro de parte de ellos a la administración, o si ésta de pagar una suma adicional para cubrir el total de la indemnización;

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

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

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

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

Decreto 1420 de 24 de julio de 1998. Por el cual se reglamentan parcialmente el Artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el Artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los Artículos 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.

Capítulo Primero.- Disposiciones generales.

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

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

Artículo 2º. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el 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 lonjas 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 1989 y 388 de 1997 y por las demás que las modifiquen y los decretos que las desarrollen 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 autoavalúo 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 el espacio que tiene características físicas y económicas similares, en cuanto a:

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

Parágrafo 1º. Para efectos de la determinación de la compensación de que trata el Decreto-ley 151 de 1998, para el cálculo del reparto equitativo de cargas y beneficios y para la delimitación de las

unidades de actuación urbanística, se entienden como áreas morfológicas homogéneas las zonas que tienen características análogas en cuanto a tipologías de terreno, edificación o construcción, usos e índices derivados de su trama urbana original.

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

Artículo 7º. Los municipios o distritos que antes de adoptar el Plan de Ordenamiento Territorial de que trata la Ley 388 de 1997 no tuviesen 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 realizan avalúos y de las lonjas de propiedad 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 lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentre el bien objeto de la valoración.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.
2. Copia de la cédula catastral, siempre que exista.
3. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
4. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble motivo de avalúo, según el caso.
5. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio o parcelación cuando fuere del caso.
6. Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo. Se entiende por reglamentación urbanística vigente aquella expedida por autoridad competente y debidamente publicada en la gaceta que para el efecto tenga la administración municipal o distrital.
7. Para el caso del avalúo previsto en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, deberá informarse el lapso de tiempo durante el cual se imposibilite la utilización total o parcial del inmueble como consecuencia de la afectación.

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

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

Artículo 14. Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este decreto, así como las lonjas 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 predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador



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

deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe; o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 18. En cuanto no sea incompatible con lo previsto en este decreto, se aplicarán para la revisión e impugnación lo previsto en los artículos 51 a 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 las personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por las lonjas en sus informes de avalúo, especificarán el método utilizado y el valor comercial definido independizando el valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación.

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

1. La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.

2. La destinación económica del inmueble.

3. Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

4. Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos.

5. Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obra de adecuación para la utilización de las áreas construidas 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, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejarán 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 utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiendo por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero 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 dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así como la infraestructura vial y servicio de transporte.

6. En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agroclimáticas del suelo y las aguas.

7. La estratificación socioeconómica del inmueble.

B. Para las construcciones:

1. El área de construcciones existentes autorizadas legalmente.

2. Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados.

3. Las obras adicionales o complementarias existentes.

4. La edad de los materiales.

5. El estado de conservación física.

6. La vida útil económica y técnica remanente.

7. La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido.

8. Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.

C. Para los cultivos:

1. La variedad.

2. La densidad del cultivo.

3. La vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo.

4. El estado fitosanitario.

5. La productividad del cultivo, asociada a las condiciones climáticas donde se encuentre localizado.

Artículo 23. En desarrollo de las facultades conferidas por la ley al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, las normas metodológicas para la realización y prestación de los avalúos de que trata el presente decreto serán señaladas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante resolución que deberá 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 6 del artículo 62 de la Ley 388 de 1997, se aplicarán los parámetros y criterios señalados en este decreto y en la resolución que se expida de conformidad con el artículo anterior.

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

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

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

Capítulo Quinto.- Disposiciones finales

Artículo 27. Cuando se trate de avalúos para establecer si un inmueble o grupo de inmuebles tienen o no el carácter de Vivienda de Interés Social, para adelantar los procesos previstos en los artículos 51 y 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 28. Cuando para efectos de los programas de titulación masiva que adelanten las entidades autorizadas se requiera del avalúo del terreno y de múltiples construcciones, podrá acudirse a métodos masivos de evaluación, zonas homogéneas y tablas de avalúos comerciales o, a los avalúos previstos en el Decreto 2056 de 1995.

Artículo 29. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones y las lonjas 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 diseñe el Ministerio de Desarrollo Económico. También tendrán la misma información a disposición de los observatorios inmobiliarios municipales y distritales que se conformen.

Artículo 30. Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas sin el lleno de los requisitos legales, éstas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los casos a que hace referencia el artículo 27 del presente decreto.

Artículo 31. Para el cálculo del efecto plusvalía, previsto en los artículos 75, 76, 77 y 80 de la Ley 388 de 1997, del primer plan de ordenamiento territorial que adopte cada municipio o distrito, el



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

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 inicie 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 32. La determinación del valor comercial tendiente a determinar el efecto plusvalía a que se refieren los artículos 75, 76, 77 y 87 de la Ley 388 de 1997, requiere que previamente el municipio o distrito haya adoptado el correspondiente plan de ordenamiento territorial, plan básico de ordenamiento territorial o esquema de ordenamiento territorial de que trata la Ley 388 de 1997.

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

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

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

Capítulo I. Definiciones

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

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los 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:

$$V_c = (C_t - D) + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = 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 escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 4º.- Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de 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.

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 destinario, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de

construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

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

Artículo 6º.- Etapas para elaboración de los avalúos. Para la elaboración de los avalúos 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 edificaciones deberán constatarse en los planos las medidas y escalas en que se presente la información. Y cuando se observen grandes inconsistencias con las medidas se informará al contratante sobre las mismas.

6. En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo.

7. Cuando se realicen las encuestas, deberán presentarse las fotografías de los inmuebles, a los encuestados para una mayor claridad del bien que se investiga.

8. Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien, excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías.

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

1. Localización, dirección clara y suficiente del bien. En las entidades Territoriales con múltiples nomenclaturas es necesario hacer referencia a ellas como un elemento de claridad de la identificación.

2. Los linderos y colindancias del predio. Para una mejor localización e identificación de los linderos y colindantes el número catastral es de gran ayuda, por lo cual, si en la información suministrada por la entidad peticionaria no está incluido, el perito lo debe conseguir.

3. Topografía. Caracterización y descripción de las condiciones fisiográficas del bien. Es indispensable en este aspecto detectar limitaciones físicas del predio tales como taludes, zonas de encharcamiento, o inundación permanente o periódica del bien.

4. Servicios públicos. Investigación de la existencia de redes primarias, secundarias y acometidas a los servicios públicos. Adicionalmente, la calidad de la prestación de los servicios, referidos a factores tales como volumen y temporalidad de la prestación del servicio. En caso que la zona o el predio cuente con servicios complementarios (Teléfono, gas, alumbrado público) estos deben ser tenidos en cuenta.

5. En cuanto a las vías públicas, además de establecer la existencia y sus características, es necesario tener en cuenta el estado de las mismas. Como elemento complementario es importante analizar la prestación del servicio de transporte. En el análisis de las vías inmediatas y adyacentes, debe tenerse en cuenta: Tipo de vía, características y el estado en que se encuentran.

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

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

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



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

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

Uso. Es indispensable tener en cuenta el uso que se le esté dando al bien para compararlo con el legalmente autorizado por las normas urbanísticas, pues cuando el uso no corresponda 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 8°.- Identificación legal. En el aspecto legal se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que pesen sobre los inmuebles y para lo cual es necesario verificar que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre inscrita tal afectación, teniendo en cuenta lo prescrito en el artículo 37 de la Ley 9a. de 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 haga referencia a construcciones, instalaciones y anexos, es necesario tener en cuenta los materiales que la conforman y el estado de conservación en que se encuentran, además de su edad.

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

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

Artículo 9°.- Consulta a expertos avaluadores 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 avaluador 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.

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.

Capítulo II. Aplicación de los Métodos

Artículo 10°.- 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.

Artículo 11°.- 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 medio a asignar.

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

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

En caso que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

Artículo 12.- Cuando se trate de avaluar 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 13°.- 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 incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble.

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

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

Parágrafo 2.- 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 14°.- Método (técnica) residual. En desarrollo de este método (técnica) se debe tener en cuenta:

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

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

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

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

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

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

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

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu}{1 + g} - Cu \right\}$$

En donde:

% AU Porcentaje área útil.

Vtu Valor del terreno urbanizado

g Ganancia por la acción de urbanizar.

Cu Costos de urbanismo.



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

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

Parágrafo 1.- Por porcentaje de área útil se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a plan parcial; al tenor de lo establecido en el Decreto 2181 de 2006.

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

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

1. Que dichos contratos tengan menos de un (1) año de suscritos.
2. Que el canon de arrendamiento no sobrepase los topes legales.
3. Que los montos relacionados con el pago de servicios públicos y las cuotas de administración, no se incluyan en el cálculo correspondiente para la aplicación del método.
4. Los arrendamientos a 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 17°.- El método de capitalización de ingresos para aplicarlo a cultivos deberá referirse a ingresos netos del cálculo de flujo de caja, traídos a valor presente. Debe mejorarse, haciendo claridad 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 18°.- Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de 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 área privada.
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 les 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 19°.- Avalúos de bienes no sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. Cuando el bien no esté sometido al régimen de propiedad horizontal, pero por su uso y conformación se asimile, ya sean a oficinas, locales o unidades independientes, como apartamentos y demás, si la investigación se realizó para bienes que si están sometidos a régimen de propiedad horizontal, es necesario que para la correcta liquidación se realice la siguiente operación:

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

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

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.

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

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

1. **Para el avalúo de la construcción:** El perito podrá seleccionar una muestra tomando como base el archivo catastral del barrio, urbanización o zona, que incluya 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 procederá a calificarlas con el mismo formulario que se empleó para las otras. En estos casos es necesario que se tome como mínimo la información del nombre del propietario, ocupante o poseedor, dirección y número predial, con la cual podrá verificar en la oficina de catastro sus inscripciones.

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

Con la ecuación seleccionada se estimarán unos avalúos incluidos en la muestra multiplicando las áreas de cada predio por el valor encontrado en la ecuación, con el fin de constatar los resultados obtenidos. Finalmente se liquidan los predios de todo el barrio o urbanización.

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

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

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

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

En cada zona se deberá realizar investigación para un mínimo de tres lotes, número que debe ampliarse en función del área de la zona, número de predios, u otras características que den indicación que tres (3) son insuficientes. Si la media aritmética presenta una 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 generar dos o más zonas geoeconómicas.

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

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

1. 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 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 existan en el entorno.

4. Si la estimación de dicho valor se hace a "posteriori" independiente que se vaya a adquirir o no el predio; el valor de la compensación será calculado de la siguiente manera: Se calcula el avalúo comercial que tenía el bien en el momento de aplicarse la afectación legalmente y con base en dicho valor se calcula el rendimiento financiero tomando la tasa de interés bancario menos lo que corresponda al IPC del 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 ninguna de las anteriores, deberá probar la utilidad neta del negocio de por lo menos los seis meses anteriores, mediante un estado de pérdidas y ganancias mensual firmado por un contador público titulado, con matrícula profesional vigente.

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

Si en el plan de ordenamiento o decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas se autorizan acciones generadoras de plusvalía en la zona y en ella existen afectaciones en razón del plan vial u otras obras públicas, es necesario tener en cuenta lo establecido en el artículo 78 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, 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 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:



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

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

Parágrafo. Hecho el cálculo anterior, se deberá dar aplicación a lo establecido en los literales c) y d) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998 y el parágrafo 2 del artículo 2 del Decreto 1337 de 2002 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

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

Artículo 24.- Valoración de predios incluidos en las áreas de expansión urbana. La valoración de predios en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial, se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2 del artículo 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 jurídicas, físicas y económicas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial deberá emplearse el método de mercado y/o de renta. Este valor se denominará precio de referencia (P_1).

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 haciendo uso del método (técnica) residual y el método de comparación o de mercado. Este valor se denominará nuevo precio de referencia (P_2).

3. El mayor valor generado por m², se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P_2) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P_1), 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 valoratorios previstos en la presente Resolución. Este valor se denominará precio de referencia (P_1).

2. Se determinará el nuevo precio comercial en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de usos 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_2).

3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P_2) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P_1).

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 determinara los usos del suelo en la zona o subzona beneficiaria, se deberá tener en cuenta el uso predominante en la zona homogénea física correspondiente de conformidad con lo previsto en el parágrafo 3 del artículo 4 del Decreto 1788 de 2004.

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

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

Para este caso como en el anterior, las zonas homogéneas físicas elaboradas para efectos catastrales se utilizarán según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 6 del Decreto 1420 de 1998.

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

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

Parágrafo. Cuando en el plan de ordenamiento territorial se 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 avaluar las áreas de cesión, para efectos de compensación, según lo autorizado en el artículo 7º de la Ley 9a. de 1989, el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre en bruto.

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

- Clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud.
- Fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ellas, en forma permanente o transitoria.
- Vías internas y de acceso.
- Topografía.
- Clima, temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual.
- Posibilidades de adecuación.
- Cultivos: tipo, variedad densidad de siembra, edad, estado fitosanitario, y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si éste es de carácter comercial cultivado o protector.

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

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

En la zona rural deberá registrarse la distancia en kilómetros desde la cabecera municipal hasta el sitio de acceso al bien, señalando la vía sobre la cual se hace el recorrido. En los casos en que se requiera más de un medio de transporte, deberán relacionarse las distancias en cada una de ellos. En la zona rural deberán consultarse los estudios de suelos para conocer las condiciones agronómicas, que faciliten o impidan los cultivos. Al respecto debe conocerse el número de cosechas anuales.

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

Artículo 31.- En los bienes de tipo rural cuando se utilicen las encuestas debe verificarse si el valor asignado por el encuestado incluye las mejoras, tales como cultivos, construcciones y anexos o si por el contrario solo se refiere al suelo o terreno, y en caso que no estén 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 incluyen.

Artículo 32.- Para los cultivos se debe investigar en el municipio o región con los gremios respectivos los aspectos propios de ellos, tales como la productividad, el ciclo vegetativo, las variedades y densidades óptimas de siembra. Siempre deberá contarse con una estimación del área efectivamente sembrada.

Artículo 33.- Para el avalúo de la maquinaria se debe tener en cuenta la marca, la capacidad, la edad, el estado de conservación, y debe observarse en funcionamiento. El método aplicado es el de reposición y la depreciación lineal. (Ver capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas).

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



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

Capítulo VI. De la Controversia de los Avalúos.

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

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

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

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

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

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

Capítulo VII. De las Fórmulas Estadísticas

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

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 = indica media aritmética

$\sum$ = signo que indica suma

N = número de casos estudiados

X_i = valores obtenidos en la encuesta

2 Desviación estándar: (S)

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

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

En donde:

X = media aritmética

X_i = 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:

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

En donde:

V = coeficiente de variación

S = desviación estándar

X = media aritmética

4 Coeficiente de asimetría: (A)

Expresado en la siguiente formulación:

$$A = \frac{X - M_o}{S}$$

En donde:

A = coeficiente de asimetría

X = media aritmética

M_o = moda; siendo esta el valor que más se repite

S = desviación estándar.

Se tiene que existe asimetría positiva cuando el resultado tenga signo positivo en cuyo caso se debe entender que el valor asignable es superior al de la media aritmética. Si el signo es negativo o sea

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

5. Ecuaciones para ajuste

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

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

3. Función Potencial $Y' = AX^b$

4. Función exponencial $Y' = AB^X$

6. Valor presente

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

En donde:

VP = valor presente

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

i = interés

n = número de periodos trimestrales, semestrales o anuales.

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

VC = $\{A * (1+i)^n - A\}$

En donde:

VC = valor a compensar.

A = avalúo

i = interés neto

n = número de periodos

* = multiplicación.

8. Capitalización

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

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

En donde:

A = avalúo

r = arriendo

i = tasa de interés aplicable.

9. Depreciación

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

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

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

Clase 2: $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$

Clase 2.5: $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$

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

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

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

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

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

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

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

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

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

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

Además:

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

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

$A = V_n - (V_n * Y) + V_t$

En donde:

A = avalúo del bien

V_n = valor nuevo de la construcción.

V_t = valor del terreno.

Y = valor porcentual a descontar.

* = multiplicación.

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 1)



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

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

25	15,62	15,65	17,75	22,45	30,89	43,64	60,00	79,07	100,00
26	16,33	16,40	18,49	23,14	31,51	44,14	60,36	79,26	100,00
27	17,14	17,17	19,23	23,85	32,14	44,65	60,72	79,45	100,00
28	17,92	17,95	19,99	24,56	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	26,75	34,73	46,76	62,22	80,24	100,00
32	21,12	21,15	23,11	27,50	35,40	47,31	62,61	80,44	100,00
33	21,94	21,97	23,90	28,26	36,07	47,86	63,00	80,64	100,00
34	22,78	22,80	24,73	29,03	36,76	48,42	63,40	80,85	100,00
35	23,62	23,64	25,55	29,80	37,45	48,98	63,80	81,06	100,00
36	24,48	24,50	26,38	30,59	38,15	49,55	64,20	81,27	100,00
37	25,34	25,34	27,23	31,38	38,86	50,13	64,61	81,48	100,00
38	26,22	26,24	28,08	32,19	39,57	50,71	65,03	81,70	100,00
39	27,10	27,12	28,94	33,00	40,30	51,30	65,45	81,92	100,00
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	82,14	100,00
41	28,90	28,92	30,70	34,66	41,77	52,51	66,30	82,37	100,00
42	29,82	29,84	31,59	35,50	42,52	53,12	66,73	82,60	100,00
43	30,74	30,76	32,49	36,35	43,28	53,74	67,17	82,83	100,00
44	31,68	31,70	33,40	37,21	44,05	54,36	67,61	83,06	100,00
45	32,62	32,64	34,32	38,08	44,82	54,99	68,06	83,29	100,00
46	33,58	33,60	35,25	38,95	45,60	55,63	68,51	83,53	100,00
47	34,54	34,56	36,19	39,84	46,39	56,23	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



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

52	39,52	39,53	41,04	44,41	50,46	59,60	71,33	85,00	100,00
53	40,54	40,56	42,04	45,35	51,30	60,28	71,82	85,25	100,00
54	41,58	41,59	43,05	46,30	52,15	60,97	72,31	85,51	100,00
55	42,62	42,64	44,07	47,26	53,01	61,67	72,80	85,77	100,00
56	43,68	43,69	45,10	48,24	53,87	62,39	73,30	86,03	100,00
57	44,74	44,76	46,14	49,22	54,74	63,09	73,81	86,29	100,00
58	45,82	45,83	47,19	50,20	55,62	63,81	74,32	86,56	100,00
59	46,90	46,92	48,25	51,20	56,51	64,53	74,83	86,83	100,00
60	48,00	48,01	49,32	52,20	57,41	65,26	75,35	87,10	100,00

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

61	49,10	49,12	50,39	53,22	58,32	66,00	75,87	87,38	100,00
62	50,22	50,23	51,47	54,25	58,23	66,75	76,40	87,66	100,00
63	51,34	51,26	52,57	55,28	60,15	67,50	76,94	87,94	100,00
64	52,48	52,49	53,68	56,32	61,08	68,26	77,48	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	57,06	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	89,96	100,00
71	60,70	60,71	61,70	63,88	67,82	73,75	81,37	90,26	100,00
72	61,92	61,93	62,88	65,00	68,81	74,56	81,95	90,56	100,00
73	63,14	63,15	64,08	66,13	69,81	75,38	82,53	90,85	100,00
74	64,38	64,39	65,28	67,27	70,83	76,21	83,12	91,17	100,00
75	65,62	65,63	66,49	68,41	71,85	77,04	83,71	91,47	100,00
76	66,88	66,89	67,71	69,57	72,87	77,88	84,30	91,78	100,00
77	68,14	68,15	68,95	70,73	73,91	78,72	84,90	92,10	100,00
78	69,42	69,43	70,19	71,90	74,95	79,57	85,50	92,42	100,00

79	70,70	70,71	71,44	73,08	76,01	80,43	86,11	92,74	100,00
80	72,00	73,00	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	74,82	75,26	76,07	79,21	83,05	87,97	93,70	100,00
83	75,94	75,95	76,56	77,89	80,30	83,93	88,60	94,03	100,00
84	77,48	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	91,16	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 FITTO Y CORVINI (Parte 4)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

91	86,90	86,90	87,23	87,96	89,27	91,25	93,79	96,75	100,00
92	88,32	88,32	88,61	89,26	90,43	92,20	94,46	97,10	100,00
93	89,74	89,74	90,00	90,57	91,57	93,15	95,14	97,45	100,00
94	91,18	91,18	91,40	91,89	92,77	94,11	95,82	97,01	100,00
95	92,62	92,62	92,81	93,22	93,96	95,07	96,50	98,17	100,00
96	94,08	94,08	94,33	94,56	95,15	96,04	97,19	98,53	100,00
97	95,54	95,54	95,66	95,61	95,35	97,02	97,89	98,89	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	99,63	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

$$V_f = P_a - D_t$$

$$D_t = D_a \cdot A_u$$

$$D_a = \frac{(P_a - V_s)}{V_u}$$

En donde:

D_a = depreciación anual

P_a = precio actual

V_s = valor de salvamento

V_u = vida útil o técnica



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

Dt = depreciación total

Au = años de uso

Vf = valor final

10. Interpolación de índices de precios

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

- Se obtienen los valores del índice al último día del mes anterior y del mes correspondiente.
- Se resta el valor del mes anterior al del mes correspondiente.
- Al resultado se lo divide por 30, y este valor se multiplica por el número de días al que corresponda la fecha a la cual se desea interpolación.

11. Fórmulas para ajuste por condición de forma

a = frente del predio que se avalúa (mts)

s = área en metros cuadrado del predio que se avalúa (M2).

f = fondo equivalente = s / a

ar = frente del lote tipo de la zona

Mi = fondo mínimo de la zona

Ma = fondo máximo de la zona

Vum = Valor unitario medio (\$/M2)

Fp = influencia del fondo

t = influencia del frente

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

Vup = Vum X Fp X t

CALCULO DE "Fp" – Influencia del fondo:

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

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

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

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

CALCULO DE "t" – influencia del frente:

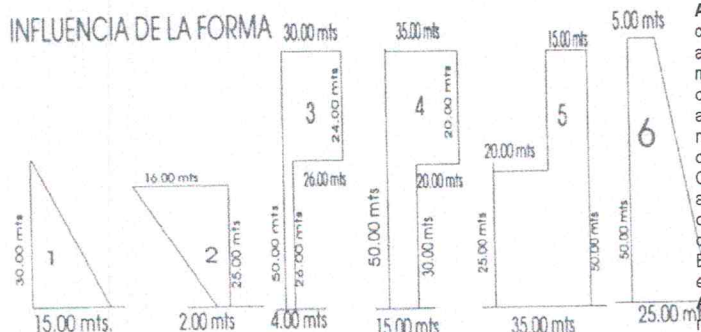
$$\text{Cuando } \frac{ar}{2} \leq a \leq 2ar \Rightarrow t = \left(\frac{a}{ar} \right)^{1/4}$$

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

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

Influencia de forma:

INFLUENCIA DE LA FORMA



Artículo 38°.- La presente Resolución rige a partir de su publicación en el Diario Oficial y deroga las Resoluciones 762 de 1998 y 149 de 2002 y todas las disposiciones que le sean contrarias.

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

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

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

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

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

Parágrafo. También deberán publicarse los actos de nombramiento y los actos de elección 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 notificarse.

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 proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse y los plazos para hacerlo.

El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos invalidará la notificación.

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

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

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

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

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

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

Artículo 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 puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

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

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

Artículo 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 aparezca como titular del derecho, la inscripción deberá



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

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 requerirá presentación personal>¹⁴. 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 desconozca su domicilio. Cuando, a juicio de las autoridades, los actos administrativos de carácter particular afecten en forma directa e inmediata a terceros que no intervinieron en la actuación y de quienes se desconozca su domicilio, ordenarán publicar la parte resolutoria en la página electrónica de la entidad y en un medio masivo de comunicación en el territorio donde sea competente quien expidió las decisiones. En caso de ser conocido su domicilio se procederá a la notificación personal.

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

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

1. La demanda se 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 acreedores hipotecarios y prendarios que aparezcan en el certificado de registro.

2. La demanda de expropiación deberá ser presentada dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordene la expropiación, so 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 consigne a órdenes del juzgado el valor establecido en el avalúo aportado. Si en la diligencia el demandado demuestra que el bien objeto de la expropiación está destinado exclusivamente a su vivienda, y no se presenta oposición, el juez ordenará entregarle previamente el dinero consignado, siempre que no exista gravamen hipotecario, embargos, ni demandas registradas.

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

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

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

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

7. Vencido el traslado de la demanda al demandado o del avalúo al demandante, según el caso, el juez convocará a audiencia en la que interrogará a los peritos que hayan elaborado los avalúos y

dictará la sentencia. En la sentencia se resolverá sobre la expropiación, y si la decreta ordenará cancelar los gravámenes, embargos e inscripciones que recaigan sobre el bien, y determinará el valor de la indemnización que corresponda.

8. El demandante deberá consignar el saldo de la indemnización dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria 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 acta de la diligencia y de la sentencia, para que sirvan de título de dominio al demandante.

11. Cuando en el acto de la diligencia de entrega se oponga un tercero que alegue posesión material o derecho de retención sobre la cosa expropiada, la entrega se efectuará, pero se advertirá al opositor que dentro de los diez (10) días siguientes a la terminación de la diligencia podrá promover incidente para que se le reconozca su derecho. Si el incidente 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. El auto que resuelve el incidente será apelable en el efecto diferido.

12. Registradas la sentencia y el acta, se entregará a los interesados su respectiva indemnización, pero si los bienes estaban gravados con prenda o hipoteca el precio quedará a órdenes del juzgado para que sobre él puedan los acreedores ejercer sus respectivos derechos en proceso separado. En este caso las obligaciones garantizadas se considerarán exigibles aunque no sean de plazo vencido. Si los bienes fueron materia de embargo, secuestro o inscripción, el precio se remitirá a la autoridad que decretó tales medidas; y si estuvieron sujetos a condición resolutoria, el precio se entregará al interesado a título de secuestro, que subsistirá hasta el día en que la condición resulte fallida, siempre que garantice su devolución en caso de que aquella se cumpla.

13. Cuando se hubiere efectuado entrega anticipada del bien y el superior revoque la sentencia que decretó la expropiación, ordenará que el inferior, si fuere posible, ponga de nuevo al demandado en posesión o tenencia de los bienes, y condenará al demandante a pagarle los perjuicios causados, incluido el valor de las obras necesarias para restituir las cosas al estado que tenían en el momento de la entrega.

Los perjuicios se liquidarán en la forma indicada en el artículo 283 y se pagarán con la suma consignada. Concluido el trámite de la liquidación se entregará al demandante el saldo que quedare en su favor.

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

Parágrafo. Para efectos de calcular el valor de la indemnización por lucro cesante, cuando se trate de inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos proveniente del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejen de percibir <hasta por un periodo máximo de seis meses>¹⁵.

Ley 1682 de 22 de noviembre de 2013. Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias. Título IV. Gestión y Adquisición Prediales, Gestión Ambiental, Activos y Redes de Servicios Públicos, de TIC y de la Industria del Petróleo, entre otros y Permisos Mineros y Servidumbres. Capítulo 1. Gestión y Adquisición Predial.

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

Artículo 20. <Artículo modificado por el artículo 3 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente.> La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9a de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9a de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.

En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.

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

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

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



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

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

Artículo 21. Saneamientos por Motivos de Utilidad Pública. La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, <“diferentes a la entidad pública adquirente”>¹⁶.

El saneamiento automático de que trata el presente artículo será aplicable a los inmuebles adquiridos para proyectos de infraestructura de transporte, incluso antes de la vigencia de la Ley 9ª de 1989, de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional en un plazo no mayor de ciento veinte (120) días calendario.

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

Parágrafo 2º. La entidad pública que decida emplear el mecanismo de saneamiento automático deberá verificar si el inmueble a adquirir se encuentra inscrito en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente creado por la Ley 1448 de 2011, a cargo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, si existe en curso proceso judicial de restitución, así como si existen medidas de protección inscritas por la vía individual o colectiva a favor del propietario que no hayan sido levantadas, en virtud de lo previsto al efecto por la Ley 387 de 1997 y el Decreto número 2007 de 2001. En estos casos se entenderá que los propietarios carecen de la capacidad para enajenarlos voluntariamente.

En los casos en que solo se encuentren solicitudes de restitución o inscripción en el Registro de Tierras Despojadas o Abandonadas procederá adelantar la expropiación y se pondrá a disposición del juez de conocimiento de estos procesos el valor de los predios en depósito judicial, para que una vez se inicie el proceso de restitución este ponga el correspondiente depósito a órdenes del juez de restitución.

La inclusión del predio en los proyectos viales aprobados por el Gobierno Nacional se entenderá en los términos del artículo 72 de la Ley 1448 de 2011 como una imposibilidad jurídica para la restitución que impondrá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas compensar a las víctimas con un predio de similares condiciones, en el orden y lineamientos establecidos en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 y sus decretos reglamentarios. Sin embargo, en estos casos, el pago de la compensación se realizará con cargo a los recursos que se consignen en el depósito judicial efectuado por la entidad propietaria con cargo al proyecto, en virtud del proceso de expropiación.

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

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

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

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

Parágrafo 3º. En todo caso ningún saneamiento automático implicará el levantamiento de servidumbres de utilidad pública frente a redes y activos, ni el desconocimiento de los derechos inmobiliarios que hayan sido previamente adquiridos para el establecimiento de la infraestructura de

servicios públicos domiciliarios y actividades complementarias, Tecnologías de la Información y las Comunicaciones y la industria del Petróleo.

Artículo 22. Limitaciones, Afectaciones, Gravámenes al Dominio y Medidas Cautelares. 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 y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del negocio, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeude por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones y medidas cautelares y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizará directamente el titular. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

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

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

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

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

Artículo 23. Avaluadores y Metodología de Avalúo. El avalúo comercial para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte será realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz.

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

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

Artículo 24. Revisión e Impugnación de Avalúos Comerciales. Para la adquisición o expropiación de bienes requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte, la entidad solicitante, o quien haga sus veces, del avalúo comercial, podrá pedir la revisión e impugnación dentro de los (5) días siguientes a la fecha de su entrega. La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión.

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

Corresponde a quien realizó el avalúo comercial pronunciarse sobre la revisión solicitada dentro de los diez (10) días siguientes a su presentación. Una vez decidida la revisión y si hay lugar a tramitar la impugnación, quien haya decidido la revisión 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. El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde aquella en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación.

¹⁶ Aparte entre <> declarado inexecutable por la Corte Constitucional mediante sentencia C-410-15



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

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

Parágrafo 4º. El retardo injustificado en la resolución de la revisión o impugnación de los avalúos, es causal de mala conducta sancionable disciplinariamente, sin perjuicio de las demás responsabilidades en que pueda incurrir el evaluador o el servidor público del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), según el caso.

Artículo 25. Notificación de la oferta. <Artículo modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario o poseedor inscrito, el cual contendrá como mínimo:

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
3. Identificación precisa del inmueble.
4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.
5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.

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

La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de adquisición o al respectivo poseedor regular inscrito, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrán un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

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

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

- a) 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.

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.

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad y 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.

Artículo 26. Actualización de Cabida y Linderos. En caso que en el proceso de adquisición o expropiación de inmuebles necesarios para la realización de proyectos de infraestructura de transporte, se requiera la actualización de cabida y/o linderos, la entidad pública, o quien haga sus veces, procederá a solicitar dicho trámite ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente comparará la información contenida en los títulos registrados con la que tiene incorporada en sus bases de datos, disponiendo y practicando una inspección técnica para determinar su coincidencia. Si la información de los títulos registrados coincide en un todo con la de sus bases de datos, procederá a expedir la certificación de cabida y/o 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/o 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/o 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/o linderos es de dos (2) meses improrrogables contados a partir de la recepción de la solicitud, cuando la información de los títulos registrados coincida plenamente con la de catastro. Si no coincide y es necesario convocar a los titulares de dominio y demás interesados, el término para agotar el trámite será de cuatro (4) meses, que se contabilizarán desde la recepción de la solicitud.

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

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

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

Parágrafo 2º. El retardo injustificado 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. Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte.

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

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

Parágrafo 1º. 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.

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 e improrrogable de diez (10) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.

Si los bienes hubieran sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o 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 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 precisiones que se disponen en la presente ley.

Artículo 29. Entrega Anticipada de Bienes en Proceso de Extinción de Dominio, Baldíos y bajo Administración de CISA. Los bienes inmuebles necesarios para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte, que se encuentren bajo la administración de CISA o quien haga sus veces, en proceso de extinción de dominio, en proceso de clarificación o inmuebles baldíos, podrán ser expropiados o adjudicados, según sea procedente, por y a la entidad estatal responsable del proyecto y esta podrá solicitar a la entidad competente la entrega anticipada, una vez se haya efectuado el depósito del valor del inmueble, cuando a ello haya lugar.

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

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

17 Parágrafo declarado condicionalmente exequible, 'en el entendido que las expresiones "proceso administrativo" y "ejecutoria del acto administrativo" se refieren respectivamente, al proceso de expropiación administrativa y a la ejecutoria del acto administrativo que la determina'. Corte Constitucional, Sentencia C-669-15.



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

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

Artículo 31. Ejecutoriedad Del Acto Expropiatorio. El acto administrativo por medio del cual la entidad declara la expropiación administrativa del inmueble u ordena el inicio de los trámites para la expropiación judicial, será de aplicación inmediata y gozará de fuerza ejecutoria y ejecutiva. Contra el acto administrativo que 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 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 adquirente 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% el valor del avalúo catastral, el avalúo comercial podrá ser utilizado como criterio para actualizar el avalúo catastral de los inmuebles que fueren desglosados 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 fanegada del inmueble adquirido. La entidad territorial podrá decidir si el avalúo catastral debe ser actualizado, y el incremento correspondiente.

Artículo 35. Predios Adquiridos para Compensación Ambiental. Los predios que las Entidades Estatales deban adquirir en cumplimiento de obligaciones ambientales establecidas en la Licencia Ambiental para compensación, deberán ser cedidos a título gratuito, para ser incorporados como bien de uso público en el respectivo plan, esquema o plan básico de ordenamiento territorial de la jurisdicción donde se encuentre, a la entidad que determine la autoridad ambiental competente, de conformidad con la medida de compensación propuesta por el solicitante.

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

Artículo 36. Cesión de Inmuebles entre Entidades Públicas. <Título del artículo corregido por el artículo 2 del Decreto 3049 de 2013> Los predios de propiedad de entidades públicas que se requieran para el desarrollo de proyectos de infraestructura deberán ser cedidos a la entidad responsable del proyecto, a título oneroso o como aporte de la respectiva entidad propietaria al proyecto de infraestructura de transporte.

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

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

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

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

Artículo 37. <Artículo modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

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

<Inciso condicionalmente exequible> 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 autoavalúo 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 autoavalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 1673 de 2013.

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

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

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

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

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

Parágrafo 2º. Lo dispuesto en este artículo será aplicable a la gestión predial necesaria para la ejecución de proyectos de infraestructura de servicios públicos, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 56 de 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 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 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 hacerla, como por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor, la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del predio para los proyectos de infraestructura de transporte.

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

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

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

Sin perjuicio del saneamiento automático ordenado por ministerio de la ley, las personas que 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



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

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 6°. Declaratoria de Saneamiento por Ministerio de la Ley. El saneamiento automático respecto de inmuebles utilizados o por utilizar por la entidad pública en proyectos de infraestructura de transporte, que carezcan de título traslativo de dominio y de identidad registral, se declarará mediante acto administrativo motivado en el que se expresarán las razones de utilidad pública e interés social que fundamentan la declaratoria. Dicho acto será título suficiente para la apertura de folio de matrícula inmobiliaria por la Oficina de Registro competente y servirá como prueba del derecho real de dominio a favor del Estado.

Parágrafo. Para el caso de los bienes baldíos a cargo del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER) la entidad pública que tenga a su cargo el proyecto de infraestructura de transporte debe solicitar su adjudicación al citado Instituto de conformidad con lo señalado en la Ley 160 de 1994 y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.

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

Parágrafo. Teniendo en cuenta que de acuerdo con el artículo 3° del presente Decreto, el saneamiento automático constituye un rompimiento del tracto sucesivo, el Registrador, cuando lo requerido sea una porción de terreno segregado de otro de mayor extensión, dispondrá la apertura de un nuevo folio de matrícula sin anotaciones relativas a medidas cautelares, limitaciones, afectaciones y gravámenes y dejará constancia de la respectiva liberación en el folio matriz.

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

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

		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		CÓDIGO GCSP-F-185
PROCESO FICHA PREDIAL		VERSIÓN 001		FECHA 18/02/2015
FORMATO FICHA PREDIAL		UNIDAD FUNCIONAL 4		CAMBAO - PUERTO BOGOTA
PROYECTO DE CONCESIÓN CORREDOR HONDA - PUERTO SALGAR - GIRARDOT APP 003 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2014		MARGEN LONGITUD EFECTIVA 131.97		MATRÍCULA INMOBILIARIA 162-4754
CONTRATO No.: PREDIO No.: ABS.C. INICIAL ABS.C. FINAL		CEDULA DIRECCION / EMAIL DIRECCION DEL PREDIO 9 659 334 313 369 6072 COVENITAS		CEDULA CATASTRAL 25320000400000000100290000000000
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO MARCO JULIO GOMEZ OROZCO		RURAL LOTE 0 - 7 % Plana		COLODANTES VER ANEXO VER ANEXO VER ANEXO
VEREDA/BARRIO: MUNICIPIO: DPTO: PREDIO REQUERIDO PARA:		CLASIFICACION DEL SUELO ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO TOPOGRAFIA		LONGITUD LINDEROS NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES DESCRIPCION VEGETACIÓN NATIVA PASTO NATURAL		CANT DENS 16.76 21.15		UN M2 M2
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES 1 2 3 4 5 6 7		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS 1 2 3 4 5 6 7		CANTIDAD 0 65.45 2 9.56 1 2.73
AREA TOTAL TERRENO AREA REQUERIDA AREA REMANENTE AREA SOBRANTE AREA TOTAL REQUERIDA		9 410.00 237.47 0.00 9 172.53 237.47		SI/NO NO NO NO NO SI
FECHA DE ELABORACIÓN: ELABORADOR: JHON ALEXANDER CEBALLOS MOLINA IMP: 25222-327308 CND Revisó y Aprobó:		OBSERVACIONES: *El nombre del predio descrito en el FMI es COVENITAS, el nombre descrito en la escritura pública 296 del 10 de febrero del 2004 otorgada en la Notaría 33 de Bogotá es COVENITAS (Titulo de dominio actual) y en la escritura 1573 del 27 de Septiembre de 1988 nombran al predio como COVENITAS. *El inmueble presenta una zona de protección de la quebrada denominada EL PENTIENTE (139.04 m2), según artículo 45 del POT de Guaduas reglamentado en el acuerdo 036 del año 2000. El cual se calculó a 30 metros de ancho a partir del borde del cauce tomado en campo.		TOTAL AREA CONSTRUIDA 0

 Agencia Nacional de Infraestructura	 CONCESIÓN ALTO MAGDALENA	PROYECTO	FICHA PREDIAL
		HONDA - PUERTO SALGAR - GIRARDOT	ALMA-4-0075
ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS 1/1			

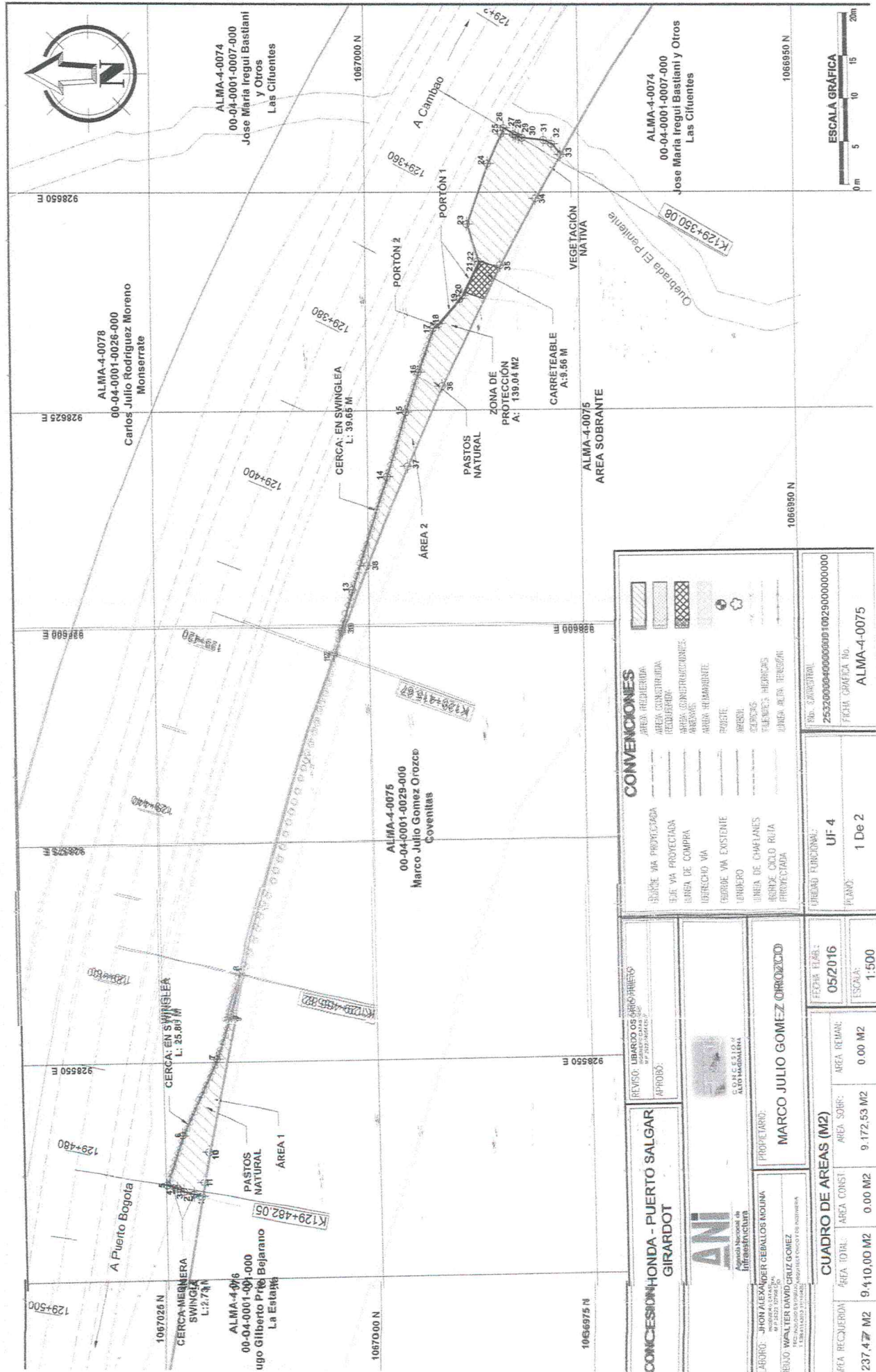
DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 1			
ÁREA REQUERIDA 1 50,93 m ² ABSCISA INICIAL K129+455,82 ABSCISA FINAL K129+482,05	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	VIA CAMBAO - PUERTO BOGOTÁ.	25,80 m
	ORIENTE:	LINDERO PUNTUAL (8)	0,00 m
	SUR:	MARCO JULIO GOMEZ OROZCO	25,93 m
	OCCIDENTE	HUGO GILBERTO PRIETO BEJARANO	4,22 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 2			
ÁREA REQUERIDA 2 186,54 m ² ABSCISA INICIAL K129+350,08 ABSCISA FINAL K129+415,67	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	VIA CAMBAO - PUERTO BOGOTÁ.	65,34 m
	ORIENTE:	JOSE MARIA IREGUI BASTIANI Y OTROS (QUÉBRADA EL PENITENTE EN MEDIO)	7,55 m
	SUR:	MARCO JULIO GOMEZ OROZCO	63,71 m
	OCCIDENTE	LINDERO PUNTUAL (12)	0,00 m

REVISÓ Y APROBÓ FECHA:	ELABORÓ JHON ALEXANDER CEBALLOS MOLINA MP: 25222-327308 CND 18/05/2016	OBSERVACIONES Los linderos del área requerida 1 se toman de la siguiente manera: Norte del nodo 5 al nodo 8, Oriente se tomo como lindero puntual nodo 8, el lindero Sur del nodo 8 al nodo 1 y por el Occidente del nodo 1 al nodo 5 y cierra.. Los linderos del área requerida 2 se toman de la siguiente manera: Norte del nodo 12 al nodo 26, Oriente del nodo 26 al nodo 33, Sur del nodo 33 al nodo 12 y cierra, el lindero occidental es puntual.

REPORTE DIFERENCIA DE AREAS ENTRE CATASTRO Y LOS TITULOS

AREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	AREA REGISTRADA EN EL TITULO DEL PREDIO	CONCEPTO TECNICO
1 Ha ó 10.000 m2	9.410 m2	Según la tradición del Inmueble a 20 años, se desprende que el área y extensión del predio que está señalada en títulos según la escritura pública 296 del 10 de Febrero del 2004 otorgada en la Notaría 33 de Bogotá el área total del predio es 9410 m2 En el certificado catastral del predio el área del predio es de 1 Ha El polígono de la plancha catastral en formato shape tiene un área de 6772.01 m2 La diferencia encontrada en áreas entre la información jurídica y el certificado catastral corresponde a 590 m2.
REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	La diferencia encontrada en áreas entre la información jurídica y el polígono catastral de la plancha en formato shape corresponde a 2637.99 m2. Teniendo en cuenta la diferencia existente en el área de terreno entre lo relacionado en los títulos traslaticios de dominio, y Catastro, se recomienda al propietario solicitar a la Entidad Pública o quien haga sus veces, de ser necesario, efectuar la respectiva actualización de cabida y linderos.
	JHON ALEXANDER CEBALLOS MOLINA MP: 25222-327308 CND	
FECHA:	FECHA DE ELABORACIÓN:	
	18/05/2016	



CONCESION HONDA - PUERTO SALGAR GIRARDOT		CONVENIONES		ALMA-4-0075	
REVISOR: LIBARDO OSARIO-PIREÑO APROBADO:		AREA PROTEGIDA AREA VIA PROTEGIDA LINEA DE COMPRA INTERCambio VIA PROTECTOR VIA EXISTENTE UNIFORME LINEA DE CHARLANES SEÑAL DE CÍRCULO RUTA PROTEGIDA		AREA REEDUCADA AREA CONSTRUCCION AREA CONSTRUCCIONES AREAS AREA REMANENTE PROTECTOR RESEAL SEÑALES SEÑALES MUEBLES LINEA ALTA TENSION	
LABOR: JHON ALEXANDER GEBALLOS MOLINA REVISOR: WALTER DAVID CRUZ GOMEZ		PROPIETARIO: MARCO JULIO GOMEZ OROZCO		FECHA: 05/20/16 ESCALA: 1:500	
CUADRO DE AREAS (M2)		FECHA: 05/20/16 ESCALA: 1:500		FECHA: 05/20/16 ESCALA: 1:500	
AREA REQUERIDA 237.47 M2	AREA TOTAL 9.410.00 M2	AREA CONST 0.00 M2	AREA SOB 9.172.53 M2	AREA REMAN 0.00 M2	FECHA: 05/20/16 ESCALA: 1:500

ÁREA REQUERIDA 1

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	1067020.92	928534.55	
2	1067021.83	928534.80	0.94
3	1067022.99	928535.12	1.20
4	1067023.72	928535.50	0.82
5	1067024.91	928535.89	1.25
6	1067022.97	928541.68	6.09
7	1067018.83	928550.42	9.68
8	1067015.66	928559.94	10.03
9	1067016.67	928554.97	5.06
10	1067019.97	928539.68	15.65
11	1067020.63	928536.13	3.61
1	1067020.92	928534.55	1.61

ÁREA REQUERIDA 1: 50.93 M2

ÁREA REQUERIDA 2

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
12	1067004.19	928596.75	
13	1067001.96	928594.26	7.83
14	1066997.77	928517.37	13.78
15	1066996.49	928524.80	7.77
16	1066993.95	928529.39	4.84
17	1066992.12	928534.47	5.39
18	1066991.44	928534.95	0.84
19	1066988.94	928537.82	3.80
20	1066988.65	928538.20	0.48
21	1066986.83	928541.67	3.91
22	1066986.78	928542.08	0.42
23	1066988.07	928546.35	4.47
24	1066985.57	928553.27	7.36
25	1066983.96	928556.65	3.74
26	1066983.68	928557.31	0.72
27	1066982.54	928556.59	1.35
28	1066982.28	928556.44	0.30
29	1066981.90	928556.29	0.40
30	1066981.51	928556.19	0.40
31	1066979.04	928555.93	2.48
32	1066978.11	928555.49	1.03
33	1066977.07	928554.30	1.58
34	1066980.04	928549.28	5.83
35	1066984.19	928541.62	8.71
36	1066991.15	928527.74	15.53
37	1066995.35	928518.56	10.10
38	1067000.20	928507.04	12.50
39	1067003.17	928599.38	8.22
12	1067004.19	928596.75	2.82

ÁREA REQUERIDA 2: 186.54M2

Consortio 4C
REVISADO

CONCESION HONDA - PUERTO SALGAR GIRARDOT		REVISÓ: LIBARDO OSORIO PRIETO INGENIERO CATASTRAL M.P. 2532214654 DND APROBÓ:	CONVENCIONES BORDE VIA PROYECTADA ——— EJE VIA PROYECTADA ——— LINEA DE COMPRA ——— DERECHO VIA ——— BORDE VIA EXISTENTE ——— LINDERO ——— LINEA DE CHAPLANES ——— BORDE CICLO RUTA PROYECTADA ——— AREA REQUERIDA AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA REMANENTE POSTE ARBOL CERCAS FUENTES HIDRICAS LINEA ALTA TENSION	
 Agencia Nacional de Infraestructura ELABORO: JHON ALEXANDER CEBALLOS MOLINA INGENIERO CATASTRAL M.P. 25322137706 DND DIBUJO: WALTER DAVID CRUZ GOMEZ TECNICO EN DISEÑO ARQUITECTONICO Y DE INGENIERIA T. 1341142913-1111154252		PROPIETARIO: MARCO JULIO GOMEZ OROZCO		
CUADRO DE AREAS (M2)				
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
237.47 M2	9.410.00 M2	0.00 M2	9.172.53 M2	0.00 M2
FECHA ELAB:		05/2016		
ESCALA:		-		
UNIDAD FUNCIONAL:		UF 4		
PLANO:		2 De 2		
No. CATASTRAL:		253200004000000010029000000000		
FICHA GRAFICA No.:		ALMA-4-0075		



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

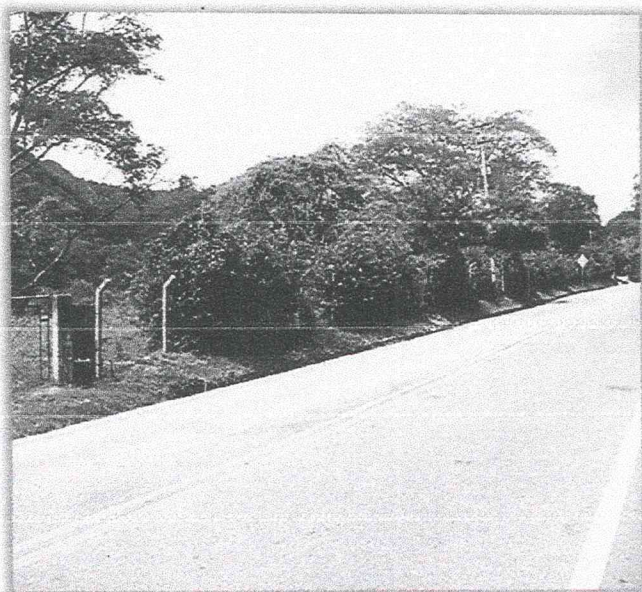
SOLICITANTE: CONCESIÓN ALTO MAGDALENA

PREDIO No.

ALMA 4-0075

MUNICIPIO:

GUADUAS - CUNDINAMARCA ✓



RADICACIÓN:

CAM-2016-PREDIO ALMA 4-0075-GUADUAS

Bogotá D.C.



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

AVALÚO COMERCIAL PREDIO ALMA 4-0075 - SECTOR CAMBAO - PUERTO BOGOTÁ

1. INFORMACION GENERAL.

CORREDOR HONDA – PUERTO SALGAR – GIRARDOT

UNIDAD FUNCIONAL 4

- 1.1. SOLICITANTE : Concesión alto magdalena, 3 de noviembre de 2016. ✓
- 1.2. TIPO INMUEBLE : Lote – Rural. ✓
- 1.3. TIPO DE AVALÚO : Comercial corporativo. ✓
- 1.4. MARCO NORMATIVO : Ley 388 de 1997, decreto 1420 de 1998, resolución 620 de 2008 y resolución 2684 de 2015. ✓
- 1.5. DEPARTAMENTO : Cundinamarca. ✓
- 1.6. MUNICIPIO : Guaduas. ✓
- 1.7. CORREGIMIENTO : Puerto Bogotá. ✓
- 1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE : Coveñitas. ✓
- 1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA : Abscisa Inicial: K129+350,08 ✓
Abscisa Final: K129+482,05 ✓
Margen Izquierda. ✓
- 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE : Rural. ✓
- 1.11. USO POR NORMA : Áreas Forestales Protectoras según plan de ordenamiento territorial, ac. 036 del 17 de septiembre de 2000 (PBOT). ✓
- 1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL : Cedula Catastral 253200004000000010029000000000
Área De Terreno (M2) 10.000,00 m2.
Área Construcción (M2) 74,00m2.
Avalúo Catastral Vigente \$ 6.970.000.
- 1.13. FECHA DE LA VISITA AL PREDIO : 6 de Noviembre de 2016
- 1.14. FECHA INFORME DE AVALÚO : 01 de diciembre 2016



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

2. DOCUMENTOS:

- a. CERTIFICADO TRADICIÓN Y LIBERTAD : Número 162-4754 Expedido el 18 de mayo de 2016 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del municipio de Guaduas. ✓
- b. ESCRITURA : Escritura Pública de compraventa 296 del 10 febrero de 2004 de la Notaría 33 del Circulo Notarial Bogotá D.C. ✓
- c. CERTIFICADO CATASTRAL : Expedido el 20 de junio de 2015, por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC. ✓
- d. CERTIFICACIÓN DE NORMA DE USOS : Expedido el 07 de mayo de 2015 por la oficina asesora de planeación del municipio de Guaduas-Cundinamarca. ✓
- e. ESTUDIOS DE TÍTULOS : De fecha 19 de mayo de 2016, elaborado por Diana Cristina Castellanos Amaya con T.P. 231.559 del C.S de la J. ✓

3. INFORMACION JURIDICA

- 3.1. PROPIETARIO : Marco Julio Gómez Orozco ✓
- 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN : Escritura Pública de compraventa 296 del 10 de febrero de 2004 de la Notaria Treinta y tres del Circulo Notarial de Bogotá D.C. ✓
- 3.3. MATRICULA INMOBILIARIA : Número 162-4754 ✓
- 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS : Presenta la siguiente afectación que limita la propiedad: ✓

HIPOTECA, constituida por Ernesto Millán Ochoa a favor del BANCO POPULAR, mediante Escritura Pública No. 1490 del 4 de Septiembre de 1993 de la Notaria Única del Circulo de Honda, registrada bajo la anotación No. 10 del Folio de Matrícula inmobiliaria Número 162-4754, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guaduas.

El predio objeto de estudio, durante los últimos 20 años ha conservado la misma Cabida superficial equivalente a 9.410 m2, en títulos y folio de matrícula, la cual NO concuerda con la inscrita en catastro equivalente a 1 Ha.



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

4. DESCRIPCION DEL SECTOR.

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR : NORTE: Vereda Puerto Bogotá. ✓
ORIENTE: Vereda Puerto Bogotá.
SUR: Río Magdalena.
OCCIDENTE: Río Magdalena.
Al corregimiento se llega por la vía que del municipio de Guaduas-Cundinamarca conduce al municipio de Honda-Tolima, costado occidental.
- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE : Forestal Conservacion, con presencia industrial, elaboración de ladrillo y productos de cemento.
- 4.3. TOPOGRAFÍA : Plana con pendiente del 0% al 7%. ✓
- 4.4. CARACTERISTICAS CLIMATICAS : Clima calido seco, temperatura promedio de 28 °C, La Precipitación media en el área occidental de Guaduas entre 1000 y 2000mm. anuales con una distribución bimodal.
- 4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS : Terrenos de baja capacidad agricola, donde predominan la clase agrológica VI y VII, predominio de areniscas, sales y arcillolitas, con intercalaciones de conglomerados y depositos cuaternarios constituidos por acumulaciones de materiales de composición heterogénea y de tamaño variable, predominantemente bloques de forma angulosa.
- 4.6. SERVICIOS PÚBLICOS : Redes de energía eléctrica y acueducto veredal. ✓
- 4.7. SERVICIOS COMUNALES : No cuenta con Servicios comunales, los mas proximos corresponden a los ubicados en el centro poblado de Puerto Bogota.
- 4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE : Vía guaduas-Honda, debidamente asfaltada y con obras viales completas, de una calzada y dos carriles en buen estado de conservación. Servicio de transporte intermunicipal sobre la via Guaduas Honda; prestado a través trasporte intermunicipal.
- 4.9. FUENTE : Documento diagnostico PBOT, acuerdo 036 de 2000.



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

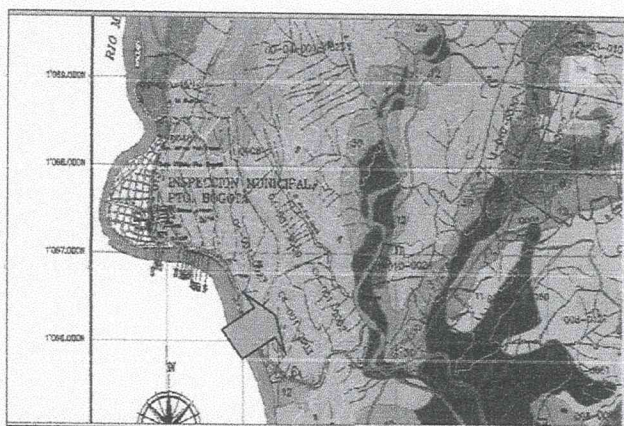
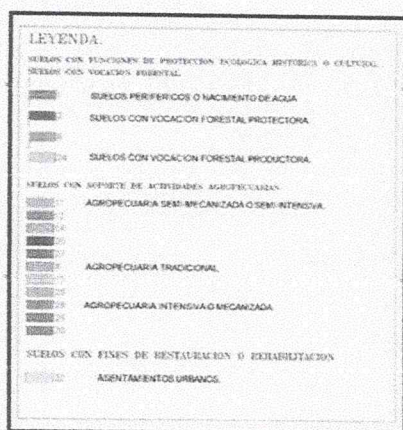
: El (PBOT) del municipio de guaduas-cundinamarca fue aprobado mediante acuerdo n° 036 del 17 de septiembre de 2000. La certificación expedida por la oficina asesora de planeación de fecha 07 de mayo de 2015 contiene el uso del suelo del predio.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

RURAL – Artículo 24 -.

PLANO DE ZONIFICACIÓN

: MAPA 2



UBICACION: 	ESPECIFICACIONES TECNICAS: PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - SEPTIEMBRE 2000 ESCALA 1:10,000 	CONTENIDO: REGLAMENTO USOS DEL SUELO RURAL	PLANO No. 2-E DE: 18
-----------------------	--	---	---



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

USOS

: *Áreas Forestales Protectoras* ARTÍCULO 43.

II. NORMAS GENERALES

De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial lo cobijan Un uso del suelo: **AREAS FORESTALES PROTECTORAS.**

1. ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS.

Su finalidad exclusiva es la protección de aguas, suelos, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables.

Uso Principal: Conservación de flora y recursos conexos.

Uso Compatible: Recreación contemplativa, Rehabilitación Ecológica e investigación controlada.

Usos Condicionados: Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios.

Usos Prohibidos: Agropecuarios, industriales, urbanísticos, minería institucionales, y actividades como talas, quema, caza y pesca.

La presente se expide en la Oficina Asesora de Planeación Municipal, a solicitud del interesado, a los Siete (07) días del mes de Mayo del año Dos Mil Quince (2015).


ARQ. OSCAR JAVIER MONCADA PAEZ
Jefe Oficina Asesora de Planeación



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

RONDA HIDRICA

: *Áreas Conservación Ambiental* ARTÍCULO 96.

Artículo 96. En las áreas de conservación ambiental que tiene que ver con las rondas de ríos, no se permitirá desarrollos urbanísticos.

Parágrafo 1º. Los propietarios de inmuebles ubicados dentro de esta zona deberán arborizar las áreas libres de estos, para tal fin la Oficina de Planeación Municipal coordinara los programas necesarios tendientes a facilitar esta actividad.

Artículo 97 Las áreas de rondas de ríos, ubicadas a lado y lado del cauce, tendrán una extensión de treinta (30) metros, treinta (30) metros a lado y lado a partir de la cota máxima de inundación.

Estas áreas se definen sobre las siguientes corrientes hídricas que cruzan por el perímetro urbano: Río San Francisco, Río Guaduro, Guadual, Río Limonar, Quebrada Seca, Quebrada Capote, Laguna Mangú, Quebrada la Bermeja y toda fuente hídrica como quebradas.

Escu

Artículo 98. Las áreas de rondas de ríos mencionadas en el Artículo anterior, no podrán ser rellenadas, edificadas o utilizadas para uso diferente al mencionado en el presente Acuerdo.



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

Contrato de Concesión 003 de 2014
Concesión Honda Girardot Puerto Salgar

Anexo Comunicación CL0004/IS0980/26/7.4

MARCO NORMATIVO SOPORTE DEL ANCHO DE LA FRANJA DE AFECTACIÓN

ID	PROYECTO	AFECTACIÓN POR RIESGO DE ASIA	AFECTACIÓN POR RIESGO DE ASIA	AFECTACIÓN POR RIESGO DE ASIA	AFECTACIÓN POR RIESGO DE ASIA	AFECTACIÓN POR RIESGO DE ASIA
1	ALMA-1-001-1-2	Paedim	SI	Acuerdo 033 del 2002, Art 79	Toda construcción o instalación de agua de agua destinada a uso humano, tendrá una franja de protección a su alrededor de 30 metros contados a partir de la zona urbana de 30 metros y en la zona rural de 60 metros, paralela al nivel mínimo de agua al lado de las cauces.	Se entrega línea base de graficación y área de afectación por zona según aplicación POT y concordancia con Ley 2833 de 1974
2	ALMA-1-001-3	Girardot	SI	Acuerdo 034 del 2002, Art 80	El área de la zona de protección de los ríos Magdalena y Bogotá será en la zona urbana 30 metros y en la zona rural de 60 metros, paralela al nivel mínimo de agua al lado de las cauces.	Se entrega línea base de graficación y área de afectación por zona según aplicación POT
3	ALMA-1-001-7	Girardot	SI	Acuerdo 034 del 2002, Art 80	El área de la zona de protección de los ríos Magdalena y Bogotá será en la zona urbana 30 metros y en la zona rural de 60 metros, paralela al nivel mínimo de agua al lado de las cauces.	Se entrega línea base de graficación y área de afectación por zona según aplicación POT
4	ALMA-1-001-1	Girardot	SI	Acuerdo 034 del 2002, Art 80	El área de la zona de protección de los ríos Magdalena y Bogotá será en la zona urbana 30 metros y en la zona rural de 60 metros, paralela al nivel mínimo de agua al lado de las cauces.	Se entrega línea base de graficación y área de afectación por zona según aplicación POT
5	ALMA-1-001-9	Girardot	NO	Acuerdo 034 del 2002, Art 80	El área de la zona de protección de los ríos Magdalena y Bogotá será en la zona urbana 30 metros y en la zona rural de 60 metros, paralela al nivel mínimo de agua al lado de las cauces.	Toda vez que el área requerida no se encuentra dentro de la franja de 60 metros no se grafica afectación.
6	ALMA-1-001-5	Nariño	SI	Acuerdo 017 del 2009, Art 17	Con carácter preventivo en el río Magdalena, mientras se desarrolla un estudio técnico, para determinar su zona de ronda, se establecerá una franja de 150 metros de ancho para la zona hidráulica y de protección.	Se entrega línea base de graficación y área de afectación por zona según aplicación POT
7	ALMA-1-001-7	Nariño	SI	Acuerdo 017 del 2009, Art 17	Con carácter preventivo en el río Magdalena, mientras se desarrolla un estudio técnico, para determinar su zona de ronda, se establecerá una franja de 150 metros de ancho para la zona hidráulica y de protección.	Se entrega línea base de graficación y área de afectación por zona según aplicación POT
8	ALMA-1-001-8	Nariño	SI	Acuerdo 017 del 2009, Art 17	Con carácter preventivo en el río Magdalena, mientras se desarrolla un estudio técnico, para determinar su zona de ronda, se establecerá una franja de 150 metros de ancho para la zona hidráulica y de protección.	Se entrega línea base de graficación y área de afectación por zona según aplicación POT
9	ALMA-1-001-9	Nariño	SI	Acuerdo 017 del 2009, Art 17	Con carácter preventivo en el río Magdalena, mientras se desarrolla un estudio técnico, para determinar su zona de ronda, se establecerá una franja de 150 metros de ancho para la zona hidráulica y de protección.	Se entrega línea base de graficación y área de afectación por zona según aplicación POT
10	ALMA-1-001-5	Nariño	SI	Acuerdo 017 del 2009, Art 17	Con carácter preventivo en el río Magdalena, mientras se desarrolla un estudio técnico, para determinar su zona de ronda, se establecerá una franja de 150 metros de ancho para la zona hidráulica y de protección.	Se entrega línea base de graficación y área de afectación por zona según aplicación POT
11	ALMA-1-011-3	Guatapé	NO	Acuerdo 031 del 2002, Art 81	La franja mínima de ronda de los ríos y quebradas será de 30 metros contados a partir de la zona urbana de vivienda.	Toda vez que el área requerida no se encuentra dentro de la franja de 60 metros no se grafica afectación.
12	ALMA-1-011-3	Guatapé	NO	Acuerdo 031 del 2002, Art 81	La franja mínima de ronda de los ríos y quebradas será de 30 metros contados a partir de la zona urbana de vivienda.	Toda vez que el área requerida no se encuentra dentro de la franja de 60 metros no se grafica afectación.
13	ALMA-1-011-4	Guatapé	SI	Acuerdo 031 del 2002, Art 81	La franja mínima de ronda de los ríos y quebradas será de 30 metros contados a partir de la zona urbana de vivienda.	Se entrega línea base de graficación y área de afectación por zona según aplicación POT
14	ALMA-1-011-6	Guatapé	NO	Acuerdo 031 del 2002, Art 81	La franja mínima de ronda de los ríos y quebradas será de 30 metros contados a partir de la zona urbana de vivienda.	Toda vez que el área requerida no se encuentra dentro de la franja de 60 metros no se grafica afectación.
15	ALMA-1-011-8	San Juan de los Rios	NO	Acuerdo 13 del 2002, Art 82	La franja mínima de ronda de los ríos y quebradas será de 30 metros contados a partir de la zona urbana de vivienda.	Toda vez que el área requerida no se encuentra dentro de la franja de 60 metros no se grafica afectación.
16	ALMA-1-011-2	San Juan de los Rios	NO	Acuerdo 13 del 2002, Art 82	La franja mínima de ronda de los ríos y quebradas será de 30 metros contados a partir de la zona urbana de vivienda.	Toda vez que el área requerida no se encuentra dentro de la franja de 60 metros no se grafica afectación.
17	ALMA-1-011-3	San Juan de los Rios	NO	Acuerdo 13 del 2002, Art 82	La franja mínima de ronda de los ríos y quebradas será de 30 metros contados a partir de la zona urbana de vivienda.	Toda vez que el área requerida no se encuentra dentro de la franja de 60 metros no se grafica afectación.
18	ALMA-1-011-8	San Juan de los Rios	NO	Acuerdo 13 del 2002, Art 82	La franja mínima de ronda de los ríos y quebradas será de 30 metros contados a partir de la zona urbana de vivienda.	Toda vez que el área requerida no se encuentra dentro de la franja de 60 metros no se grafica afectación.
19	ALMA-1-011-9	San Juan de los Rios	NO	Acuerdo 13 del 2002, Art 82	La franja mínima de ronda de los ríos y quebradas será de 30 metros contados a partir de la zona urbana de vivienda.	Toda vez que el área requerida no se encuentra dentro de la franja de 60 metros no se grafica afectación.
20	ALMA-1-011-7	Guatapé	SI	Acuerdo 031 del 2002, Art 81	La franja mínima de ronda de los ríos y quebradas será de 30 metros contados a partir de la zona urbana de vivienda.	Se entrega línea base de graficación y área de afectación por zona según aplicación POT
21	ALMA-1-011-1	Guatapé	SI	Acuerdo 031 del 2002, Art 81	La franja mínima de ronda de los ríos y quebradas será de 30 metros contados a partir de la zona urbana de vivienda.	Se entrega línea base de graficación y área de afectación por zona según aplicación POT
22	ALMA-1-011-2	Guatapé	SI	Acuerdo 031 del 2002, Art 81	La franja mínima de ronda de los ríos y quebradas será de 30 metros contados a partir de la zona urbana de vivienda.	Se entrega línea base de graficación y área de afectación por zona según aplicación POT
23	ALMA-1-011-4	Guatapé	NO	Acuerdo 031 del 2002, Art 81	La franja mínima de ronda de los ríos y quebradas será de 30 metros contados a partir de la zona urbana de vivienda.	Toda vez que el área requerida no se encuentra dentro de la franja de 60 metros no se grafica afectación.
24	ALMA-1-011-5	Guatapé	NO	Acuerdo 031 del 2002, Art 81	La franja mínima de ronda de los ríos y quebradas será de 30 metros contados a partir de la zona urbana de vivienda.	Toda vez que el área requerida no se encuentra dentro de la franja de 60 metros no se grafica afectación.
25	ALMA-1-011-6	Guatapé	NO	Acuerdo 031 del 2002, Art 81	La franja mínima de ronda de los ríos y quebradas será de 30 metros contados a partir de la zona urbana de vivienda.	Toda vez que el área requerida no se encuentra dentro de la franja de 60 metros no se grafica afectación.
26	ALMA-1-011-8	Guatapé	NO	Acuerdo 031 del 2002, Art 81	La franja mínima de ronda de los ríos y quebradas será de 30 metros contados a partir de la zona urbana de vivienda.	Toda vez que el área requerida no se encuentra dentro de la franja de 60 metros no se grafica afectación.



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1



Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR
Dirección Regional Bajo Magdalena
República de Colombia

Guaduas,

Señores
CONCESION ALTO MAGDALENA S.A.S
Tel: 2512243
Calle 13 N° 10 - 16 Centro Comercial Celis
dparra@altomagdalena.com.co
Honda (Tolima)

CAR 03/06/2016 16:00
Al Contestar cite este No.: 04162101980
Origen: Dirección Regional Bajo Magdalen
Destino: CONCESION ALTO MAGDALENA S.A.S
Anexos: Fol: 1

ASUNTO: Respuesta a solicitud

Respetados Señores

En atención a su solicitud le informo que según el Decreto/Ley 2811 de 1974 en el el capítulo II del dominio de las aguas y los cauces, artículo 83 literal d sita "Salvo derechos adquiridos por particulares, son bienes inalienables e imprescriptibles del Estado- Una faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho", al mismo tiempo el Decreto 1449 de 1977 sita en su artículo 3 literal b., área forestal protectora, "Una faja no inferior a 30 metros de ancho, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de los lagos o depósitos de agua".

Cordialmente,

SANDRA LUZORA BELTRÁN ZABALA
Directora Regional de Bajo Magdalena

Respuesta a: 04161100962 del 26/05/2016

Elaboró: Jimmy Fabian Leon Beltran / DRBM



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO.

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

6.1. UBICACIÓN : Predio rural, con frente sobre la vía que de Cambao conduce a Puerto Bogota, a dos Kilometros del puente Alfonso Lopez Pumarejo

6.2. ÁREA DEL TERRENO :

Área total del predio : 9.410,00 m2. ✓
Área requerida : 237,47 m2. ✓
Área requerida ronda de rio : 139,04 m2 ✓
Área remanente : 0,00 m2. ✓
Área sobrante : 9.172,53 m2. ✓
Área total requerida : 237.47 m2 ✓

Fuente : Ficha Predial ✓

6.3. LINDEROS ÁREA REQUERIDA :

ÁREA REQUERIDA 1: 50,93 M² ✓
ABSCISAS K 129+455,82; K129+482,05 ✓

Norte : 25,80 m. Vía Cambao - Puerto Bogotá ✓

Sur : 25,93 m. Marco Julio Gomez Orozco ✓

Oriente : 00,00 m. Lindero Puntual (8) ✓

Occidente : 4,22 m. Hugo Gilberto Prieto Bejarano ✓

Fuente : Ficha Predial. ✓

ÁREA REQUERIDA 2: 186,54 M² ✓
ABSCISAS K 129+350,08; K129+415,67 ✓

Norte : 65,34 m. Vía Cambao - Puerto Bogotá ✓

Sur : 63,71 m. Marco Julio Gomez Orozco ✓

Oriente : 7,55 m. Jose Maria Iregui Bastiani y otros ✓
(Quebrada El Penitente en medio)

Occidente : 00,00 m. Lindero Puntual (12) ✓

Fuente : Ficha Predial. ✓



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

6.4. VÍA DE ACCESO AL PREDIO

: Al predio se accede por la vía que de Cambao llega a Puerto Boyacá, cuenta con carpeta asfáltica la cual esta en buen estado de conservación.

6.5. UNIDADES FISIAGRÁFICAS

: Corresponde al grupo Honda (Tsh) según la clasificación taxonómica de suelos, con pendiente plana entre el 0% y el 7% en el valle aluvial del río Magdalena

6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS (Ci)

: El Predio No presenta construcciones.

6.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

El Predio No presenta construcciones.

6.8. CONSTRUCCIONES ANEXAS (Ca)

:

N°	ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO
1	Cerca Viva	En swinglea, con especies cada 0,40 m, siete hilos de alambre de púas y postes en concreto cada 2 m.	65,45	M	1	Bueno
2	Portón 1	De dos hojas metálicas con medidas de 1,93 m de ancho x 1,77 m de alto cada hoja, cuenta con una malla eslabonada en el centro con medidas de 1,60 de ancho x 1,52 m de alto, un soporte en concreto con medidas de 0,18 m de ancho x 0,60 m de largo x 1,92 de alto y un soporte compartido en hierro con base en concreto.	2	UN	10	Regular
3	Carreteable	Vía de acceso al predio en piedra con cemento de 3,98 m de ancho por 2,40 m de longitud, con sardinel por el costado sur de la misma de aproximadamente de 0,35 de alto por 0,15 m de ancho.	9,56	M2	10	Regular
4	Portón 2	De madera con medidas de 0,50 m de ancho x 1,45 m de alto, para acceso peatonal.	1	UN	15	Muy Malo
5	Cerca medianera	Swinglea con siete hilos de alambre de púas y postes en concreto.	2,73	M	1	Regular

6.9. CULTIVOS, ESPECIES.

Cultivo o especie	Cantidad	Unidad
Vegetación nativa	16,76	M2
Pasto natural	211,15	M2

* El suelo sin cobertura vegetal, así como otros elementos naturales están incluidos en el valor del terreno.



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

OBSERVACIONES A LA DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Las siguientes son observaciones registradas en la ficha predial:

El nombre del predio descrito en el FMI es COBEÑITAS, el nombre descrito en la escritura pública 296 del 10 de febrero de 2004 otorgada en la notaria 33 de Bogotá es COVEÑITAS (título de dominio actual) y en la escritura 1573 del 27 de septiembre de 1988 nombran al predio como Cobeñitas.

El inmueble presenta una zona de protección de la quebrada denominada **EL PENITENTE** (139,04 M2) según artículo 45 del PBOT de Guaduas reglamentado en el acuerdo 036 del año 2000. El cálculo a 30 metros de ancho a partir del borde del cauce tomado en campo.

7. METODOS VALUATORIOS.

Para el avalúo del terreno se siguieron los procedimientos contemplados en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, utilizando el Método de Comparación o de Mercado, a partir del estudio de las ofertas del sector de bienes semejantes y comparables a los predios en mayor extensión de los cuales se segregan las franjas objeto de avalúo. En la investigación se determinó que no existen ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables con uso del suelo forestal protector, por lo tanto no fue posible aplicar el método de comparación.

Para las construcciones se estableció el valor de reposición de conformidad con el tipo de materiales y el estado de conservación.

Adicionalmente se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones:

- La clase de materiales utilizadas en las construcciones.
- El estado de conservación y la vida útil técnica.
- Las especificaciones constructivas y arquitectónicas de las edificaciones,
- La obsolescencia funcional y su adaptabilidad a los requerimientos de los usuarios.
- El deterioro físico.
- La disponibilidad de un buen porcentaje de áreas amplias libres dentro de las edificaciones.

El avalúo de los Elementos Permanentes se estableció con base en los Valores concertados entre las Lonjas que se encuentran ejecutando el proyecto versión No 07, Abril 2016.



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS).

	Ubicación:	Fecha:	Area de Terreno:	Valor:	Foto:
	Km 14 Honda - Dorada	10/11/2016	125.000 m2	\$900'000.000	
ANUNCIO	Caballerizas, establo, palos de aguacate, quebrada con pozo privado. casa principal 300 m2 un piso, cocina, habitaciones, baño , Casa mayordomo 50m2, Topografias presentes: Plana, ondulada, quebrada.				
FUENTE	http://www.boominmobiliario.co/main-inmueble-info-89012.htm#.WDHr77LhDIV				
1	310 5747407 - 3138806309				

*VENTA FINCA 12,5 HAS LA DORADA

**VENTA FINCA
DORADA - CALDAS**

ÁREA: 12,5 HECTÁREAS

\$900.000.000

CONTACTÉNOS: (571) - 4893117 Cel. 310 5747407 • 3138806309

www.boominmobiliario.co

Compartir en:

2

Detalles

Código: 89012
Ubicación: Honda, Tolima, Colombia
Tipo Negocio: Vender
Área Construida: 125000 m²
Área Terreno: 125000 m²
Precio Venta: \$900.000.000

Datos del Asesor

ESNEDA ROBLES
4893117
3105747407
erobles@boominmobiliario.co

Contactar al Asesor

Nombre *

Email *

País de Residencia:

Seleccionar un país ▼

Departamento:

Seleccionar un Departamento ▼

Ciudad de Residencia:

Seleccionar una ciudad ▼

OBSERVACION: Se reitera que los datos fueron verificados con la fuente de información, vía telefónica.



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

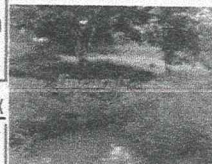
Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

Ubicación: Autop Guaduas-Honda Fecha: 09/11/2016 Área de Terreno: 10.000 m² Valor: \$ 65'000.000 Foto:

ANUNCIO Productora porqueriza, cerca de la autopista Bogota Medellin, Un piso, 2 habitaciones, baños, Casa con area construida de 60m², Topografias presentes: Plana, Ondulada, Quebrada.

FUENTE <http://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/otros-municipios/guaduas-det-2339445.aspx>

2 318 7047160 (Aviso suspendido: verificada la información vía telefónica)



Usado

\$ 65.000.000

Área: 1,00 Ha
Precio m²: 6.500/m²
Estrato: 1
Habitaciones: 3
Baños: 1
Antigüedad: 9 a 15 años
Piso No.: 1º

[Comparar](#)

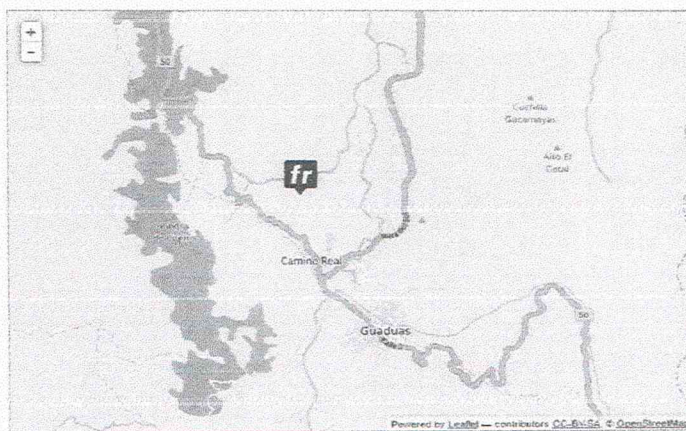
Calcula tu crédito

Ingresar el valor del crédito requerido

52.000.000

Plazo (En años) 15

[Calcular](#)



Compre una finca que le de renta 14 millones libres al año granja en producción en cerdas de cría 5 y padrón

3187047160

OBSERVACION: Aviso Suspendido: Se reitera que los datos fueron verificados con la fuente de información, vía telefónica.



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

Ubicación:	Fecha:	Area de Terreno:	Valor:	Foto:
Otros municipios guaduas	09/11/2016	36.750 m2	\$350'000.000	
ANUNCIO	Hermosa finca sobre la vía que de Guaduas conduce a Honda , Cuenta con sembrado de árboles frutales , 2 potreros en pasto india, Casa recién remodelada, pequeño, bodega, porqueriza, Casa con area construida de 260m2, Topografías presentes: Plana, Ondulada,			
FUENTE	http://clasificados.eltiempo.com/anuncio/aviso-vivienda/guaduas-finca-venta/4476263			
3	311 3211065 311-3211065, 841-6014.			

[Contáctenos](#) | [Preguntas frecuentes](#) | [Puntos de venta](#) | [Chat](#)

[Mi Cuenta](#) | [Registrarse](#)

EL TIEMPO
clasificados

[Inicio](#) | [Empleos](#) | [Vehículos](#) | [Vivienda](#) | [Varios](#) | [Mascotas](#) | [Judiciales](#) | [Erótica](#) | [Publicar su Clasificado](#)

Anuncios clasificados de Empleos, Vehículos, Vivienda y Negocios en Colombia

Categorías [▼](#) [Q Buscar](#)

Este anuncio ha expirado.
A continuación encontrará anuncios similares disponibles en este momento.

GUADUAS FINCA VENTA

\$ 350.000.000

FINCA GUADUAS, 3,6 hectáreas, frutales, pastos, excelente CASA, \$350.000.000, 311-3211065, 841-6014.

Información adicional

OTRA INFORMACIÓN DE ESTA OFERTA

Ciudad: Guaduas

No. Habitaciones: 3

No. Baños: 3

No. Garajes: 1

OBSERVACION: Se reitera que los datos fueron verificados con la fuente de información, vía telefónica.

El anterior mercado es el obtenido para predios rurales en el sector, para el cálculo de los valores de terreno en áreas forestales protectoras y en ronda de río se utiliza la metodología relacionada en el título 9 del presente informe.



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS):

Para el avalúo del terreno en zona de protección hídrica, se siguieron los procedimientos contemplados en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, utilizando el Método de Comparación o de Mercado, a partir del estudio de las ofertas del sector de bienes semejantes y comparables a los predios en mayor extensión de los cuales se segregan las franjas objeto de avalúo. En la investigación se determinó que no existen ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables con uso del suelo protector.

Una ronda de río es parte integrante del mismo cuerpo de agua; como tal, es un bien de uso público, es un suelo protegido, inalienable, inembargable e imprescriptible, al tenor de lo dispuesto en el Artículo 63 de la Constitución Política. No se espera, por tanto, que exista un mercado inmobiliario para este tipo de inmuebles. No obstante, las rondas de río, así como otros tipos de suelo protegido, son franjas de terreno que generalmente hacen parte de predios en mayor extensión, con diversidad de usos permitidos por la norma urbanística. En estas condiciones, la titularidad de las rondas de río normalmente se encuentra en quienes mantienen la tenencia de las mismas.

De otra parte, el valor del suelo en rondas de río se relaciona, por lo común, con la actividad y/o los usos permitidos de los predios a los que pertenecen. Por tratarse de suelo protegido, tal condición representa normalmente una carga para el predio en mayor extensión. Sin embargo, dependiendo del demérito a la renta o del beneficio que preste la ronda al resto del predio, el precio del suelo se afectará desfavorable o favorablemente, en una proporción respecto del valor comercial del área restante.

Atendiendo las anteriores consideraciones y las directrices de interpretación acordadas en la Mesa de Trabajo efectuada el día jueves 16 de febrero de 2017, en la ciudad de Girardot, con la participación de las Lonjas actuantes, la Concesión ALMA, la Interventoría y la ANI, y en particular el análisis que la Cámara de Propiedad Raíz suministró (Ver Anexo), de la liquidación de una zona de protección para la preservación del recurso hídrico en el municipio de San Juan de Río seco, se concluyó:

Existe un factor de relación del 34% respecto del valor de los predios sin restricción de suelos de protección. Matemáticamente, $\$3.500.000 / \$10.325.000 = 0.3389 = 34\%$.

Por tratarse de un municipio diferente, como es Guaduas, en el que se investigó y se obtuvo el valor de los predios agropecuarios (ver ítem 10 "Cálculos Valor Terreno") a razón de \$4440 el M2, es decir. \$44.400.000 la Ha., y calculada la proporción matemática, se obtiene un valor de \$15.050.000 la Hectárea para suelo de protección, es decir a \$1.505 m2. Optamos el valor de \$1.500 M2.



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

El dato obtenido se utiliza para liquidar los suelos correspondientes a las rondas hídricas.

Por otra parte el cuerpo de Profesionales Avaluadores de LONPA, en Comité de avalúos, aprobó los informes respectivos conforme se especifica en el acta correspondiente.

No obstante lo anterior, Lonpa corroboró los precios así adoptados para suelos de recurso hídrico y áreas forestales protectoras con topografía plana y ondulada mediante la siguientes encuestas.

INVESTIGACIÓN DIRECTA (SUELO DE RECURSO HÍDRICO Y FORESTAL PROTECTOR)			
ENCUESTADO	PROFESION / CARGO	TELÉFONO	VALOR/M ²
			FORESTAL PROTECTOR
ING OSCAR PEDRAZA	INGENIERO CATASTRAL - EMPRESARIO FUNCIONARIO IGAC	313 355 1546	1500
NESTOR CORNELIO FORERO	ECONOMISTA - EXJEFE DE AVALUOS IGAC	310 318 4475	1400
MIGUEL RODRIGUEZ	GEFE DELEGADA GUADUAS	311 686 0994	1600
FERNANDO ROCHA	PERITO AVALUADOR - EXFUNCIONARIO IGAC	314 208 5573	1500
Media Aritmética			1500
Desviación Estándar			70,7
Coefficiente de Variación			4,7%
VALOR ADOPTADO			\$ 1.500

Se entiende por área forestal protectora la zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales, para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables, principalmente el recurso hídrico.

Para el cálculo del valor del terreno en áreas forestales protectoras se utilizó la misma metodología que para las zonas de protección hídrica, en razón a que son áreas no explotables con fines de conservación y que la protección con bosques naturales o artificiales está ligada a la protección del recurso hídrico.

Para los predios con ronda de río o en áreas forestales protectoras en topografías mayores al 25%, se investigó y se tomó el valor del límite inferior del estudio de mercado de la zona (ver ítem 10 "Cálculos Valor Terreno") a razón de \$4233 el M2, es decir. \$42.330.000 la Ha., y calculada la proporción matemática, se obtiene un valor de \$14.392.200 la Hectárea para suelo de protección, es decir a \$1.439,22 m2. Optamos el valor de \$1.440 M2.



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

10. CALCULOS VALOR TERRENO.

10.1 Procesamientos estadísticos (método de comparación)

No.	PROTOTIPOS CONSTRUÍDA 178 BOGOTÁ D.C.	Vr. NUEVO	Vr. DEPRECIADO		Vr. CONSTRUCCIÓN
		Vr/m2	%	\$/m2	\$/m2
1	UNIFAMILIAR MEDIO COSTO DIRECTO	1306.922	35.0%	457.423	849.499
	UNIFAMILIAR VIS COSTO DIRECTO	783.431	60.0%	470.059	313.372
2	UNIFAMILIAR VIS COSTO DIRECTO	783.431	60.0%	470.059	313.372
3	UNIFAMILIAR VIS COSTO DIRECTO	783.431	10.0%	78.343	705.088

PRECIOS DE REFERENCIA:	
1 - Precio ajustado por depreciación del 35% Condiciones físicas requiere reparaciones. El valor construída (Unifamiliar Medio) se adopta en razón a las características físicas de la construcción, como muros de carga, cubierta en fibrocemento, acabados intermedios. El valor construída (Unifamiliar VIS) se adopta en razón a las características físicas de la construcción, como muros en bloque, cubierta en fibrocemento, acabados sencillos.	
2 - Precio ajustado por depreciación del 60% Condiciones físicas que ameritan algunas reparaciones. El valor construída (Unifamiliar VIS) se adopta en razón a las características físicas de la construcción, como muros en bloque, cubierta en fibrocemento, acabados sencillos.	
3 - Precio ajustado por depreciación del 10% Condiciones físicas que ameritan algunas reparaciones. El valor construída (Unifamiliar VIS) se adopta en razón a las características físicas de la construcción, como muros en bloque, cubierta en fibrocemento, acabados sencillos.	

No.	DIRECCION	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACIÓN	Vr. NEGOCIADO	TERRENO		Vr. CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTR. o ANEXOS
		\$	%	\$	m2	Vr/m2	m2	Vr/m2	\$
1	Via Honda La Dorada	900.000.000	5.0%	855.000.000	125.000	4.576	300	849.499	270.516.410
							50	313.372	
2	Guaduas Honda	65.000.000	5.0%	61.750.000	10.000	4.295	60	313.372	18.802.344
3	Otros municipios Guaduas	350.000.000	2.0%	343.000.000	36.750	4.345	260	705.088	183.322.854

ANUNCIO	FUENTE	
DE MERCADO	REF	TEL
caballerizas, establo, patio de aguacate, quebrada con pozo privado, casa principal 300 m2 un piso, cocina, habitaciones, baño, Casa mayor domo 50m2	http://www.bocinmobiliario.co/mae-rmuelle-info-89012.html?WDH771HDV	310 5747407 - 3138806309
productora porqueriza, cerca de la autopista Bogotá Medellín, Un piso, 2 habitaciones, baños	http://www.fincaraz.com.co/fincas-en-venta-otros-municipios/guaduas-del-2339445.aspx	316 7047160
Hermosa finca sobre la vía que de Guaduas conduce a Honda. Cuenta con sembrado de árboles frutales, 2 potreros en pasto indio, Casa recién remodelada, pequeño, bodega, porqueriza	http://www.laquacalificados.com.co/cundinamarca/fincas-raiz/fincas-aviso-84681-otros-municipios-guaduas.aspx	3113210665

CÁLCULO ESTADÍSTICO	MEDIA	4.439
	DESVIACIÓN	207
	COEF. VARIAC	4,7%
	LÍMITE SUPERIOR	\$ 4.647
	LÍMITE INFERIOR	\$ 4.233
	ADOPTADO	\$ 4.440

CONSIDERACIONES ESPECIALES:
PARA LOS PREDIOS CON TOPOGRAFÍA PLANA Y ONDULADA. SE ADOPTA EL VALOR DE \$4.440. PARA LOS PREDIOS CON TOPOGRAFÍAS MAYORES AL 25% SE ADOPTA EL VALOR DEL LÍMITE INFERIOR OSEA UN VALOR DE \$4.233
PARA LOS PREDIOS CON RONDA DE RÍO EN ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS EN TOPOGRAFÍA PLANA Y ONDULADA SE CALCULA LA PROPORCIÓN DEL 34% SOBRE EL VALOR ADOPTADO DE \$4.400 m2. OBTENIENDO UN VALOR REDONDEADO DE \$1.900 M2. EN LOS CASOS CON TOPOGRAFÍAS MAYORES AL 25% AL CALCULAR LA PROPORCIÓN SE OBTIENE UN VALOR REDONDEADO DE \$1.440

OBSERVACIÓN: el Área Requerida se encuentra en suelo rural, forestal protector. El Beneficiario es tenedor del total del Área Requerida, incluidas esas dos categorías de suelo.



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION.

11.1 Costos De Reposición. : El Área requerida en el Predio No presenta construcciones.

11.2 Cálculo Anexos Constructivos.

CONSTRUCCIONES ANEXAS ALMA P-0075				VALOR DE CONSTRUCCIONES ANEXAS DESCONTANDO DEPRECIACION POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACION SEGUN TABLA DE FITTO Y CORVINI											VALOR
Item	Descripción	Unidad	Cantidad	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA UTIL	ESTADO CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR DE REPOSICION			VALOR (\$/Un)	VALOR (\$/Un)	VALOR (\$/Un)	
									Fuente	Item	\$/Un	DEPRECIADO	FINAL	ADOPTADO	
A1	Cerca viva	m	65.45	1	10	10.0%	2	0.0789			48,508	3,828.10	44,679.77	44,700.00	\$ 2,925,615
	Definitiva (Concreto recto 2.4 m) 7 hilos alambre púas	m	65.45						soporte valores cercas		20,507.87				
	Análisis Unitario Cultivo Limon swingles	m	65.45						Anexo costo Un. Cultivo swingles.		28,000				
A2	Portón 1	Unidad	2.00	10	20	50.0%	3	0.4881			2,690,407.12	1,313,298.02	1,377,109.10	1,377,100.00	\$ 2,754,200
	APU Porton	Unidad	2.00						-Ver APU Portón 1		1,345,203.56				
A3	Carreteable	m2	9.56	10	20	50.0%	2.5	0.4251			87,185	37,063.88	50,121.03	50,100.00	\$ 478,956
	Concreto Ciclopeo 2500 psi 40% rajon para bases (h=0.21-3.88*2.40)	m3	1.91						ICCU 4.27 - VIAS		371,098				
	Sardinel fundido in-situ h=0.2 m, e=0.2 m en concreto 3000 psi	ml	3.98						ICCU 5.13		31,282				
A4	Porton 2	Unidad	1.00	15	20	75.0%	4.5	0.9147			190,056	173,835.67	16,220.33	16,200.00	\$ 16,200
	Hoja Puerta fortic	Unidad	1.00						ICCU 9.8		190,056				
A5	Cerca medianera	m	2.73	1	10	10.0%	3	0.2261			48,508	10,965.74	37,542.13	37,500.00	\$ 102,375
	Definitiva (Concreto recto 2.4 m) 7 hilos alambre púas	m	2.73						soporte valores cercas		20,507.87				
	Análisis Unitario Cultivo Limon swingles	m	2.73						Anexo costo Un. Cultivo swinglea.		28,000				
VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS ALMA 4-0075															\$ 5,277,346

Fuentes: ICCU – Instituto De Infraestructura Y Concesiones De C/Marca.
Presupuesto para cercas Alma - versión 7 abril de 2016.
Construdata 179.
Apu – portada 1

Presupuesto para cercas Alma - versión 7 abril de 2016.

CERCA A SIETE HILOS DE ALAMBRE DE PUAS Y POSTES EN CONCRETO								
TIPO DE CERCA	ALAMBRE	POSTE	DISTANCIA ENTRE POSTES MTS	Nº HILOS	POSTES/ML	GRAPAS		
Definitiva (Concreto recto 2.4 m) 7 hilos alambre púas	ROLLO*350 ML	2.2 m	2	7	0.50	grapas para cerca 1 pulgada		
Tipo de Cerca	Alambre \$/m	\$/Postes	Grapas \$/ml	Jornales \$/ml	Transporte \$/ml	# poste ml	\$poste/ml	Valor Por metro lineal (\$/m)
Definitiva (Concreto recto 2.4 m) 7 hilos alambre púas	\$ 2,699.97	\$22,533.00	\$ 101.50	\$3,907.00	\$ 2,532.90	0.50	\$ 11,266.50	\$ 20,507.87
TOTAL								\$ 20,507.87



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

COSTO UNITARIO CERCA LIMÓN SWINGLEY (Franja de 1 ml de ancho)

número de plantas	3				
número de periodos	4				
Cerca en Limon Swingle					
DESCRIPCION	UND	CANT	V/UNIT	V/TOTAL	FUENTE
INSTALACIÓN					
Plantula limon Swingle	UND	3.00	\$ 2,000.00	\$ 8,000	Vivero Guaduas, tel: 3102697438
Abono fertilizante	BLT	1.00	\$ 970.00	\$ 970	Vivero Guaduas, tel: 3102697438
Jornales/ ml	dia	0.01	\$ 102,753.00	\$ 1,028	Construdata Ed 177 Pág. 147
Volqueta 3 m3	viaje	0.03	\$ 55,000.00	\$ 1,650	Construdata Ed 178 Pág. 183
MANTENIMIENTO (Costo que se tiene por año)					
Abono fertilizante	BLT	1.00	\$ 970.00	\$ 970	Vivero Guaduas, tel: 3102697438
Fumigantes/ ml	Lt	0.02	\$ 35,000.00	\$ 700	Vivero Guaduas, tel: 3102697438
Jornales/ ml (fumigante)	dia	0.01	\$ 102,753.00	\$ 1,028	Construdata Ed 177 Pág. 147
Jornales/ ml (limpieza)	dia	0.01	\$ 102,753.00	\$ 1,028	Construdata Ed 177 Pág. 147
COSTO DIRECTO				\$ 24,548	
TOTAL PRESUPUESTO				\$ 24,547.77	
VALOR UNITARIO				\$ 24,547.77	
TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$ 24,547.77	
ADMINISTRACIÓN DEL 8% CD				\$ 1,963.82	
IMPREVISTOS 3%				\$ 736.43	
UTILIDAD 3%				\$ 736.43	
SUB TOTAL				\$ 27,984.46	
IVA 19% SOBRE UTILIDAD				\$ 139.92	
TOTAL				\$ 28,124.38	
VALOR ADOPTADO M2				\$ 28,000.00	

APU Portón 1

Cantidad	Item	Insuno	Detalle	Unidad	Valor unit.	Cant. Insuno	Valor Total	Fuente
1	Porton						\$ 1,174,132.46	
2	Reja Metálica	Anexo Reja		Un	\$ 255,098.94	2.00	\$ 510,197.88	Ver Anexo Reja Metalica
1	Columnas Concreto	Columna de Concreto 3500psi	$v=(0.18*0.6*1.92)$	m3	\$ 760,358.00	0.21	\$ 157,667.83	ICCU 4.3
1*	Columnas Tubo	Tubo Estruct Redon Negro 4" e=3mm 6m	$l=(1.92m/2)/6m$	m	\$ 26,850.00	0.16	\$ 4,296.00	Construdata Ed 179 Pág.161
2**	Bases / Soporte	Cimentación Cíclopea	$v=(0.6*0.6*0.6)*1.5$	m3	\$ 379,696.00	0.32	\$ 123,021.50	Construdata Ed 179 Pág.186
4	Bisagra Nudo	Bisagra Nudo 2.5 X 2.5 Acero Inox.		Un	\$ 7,400.00	4.00	\$ 29,600.00	Construdata Ed 179 Pág.130
1	Instalación	Mano de Obra BB - Rend=1m2/H	$t=(1.93*2)*1.77$	h/c	\$ 21,048.00	6.83	\$ 143,804.15	Construdata Ed 179 Pág.63
1	Transportes	Volqueta 3 m3		Vialje	\$ 55,000.00	1.00	\$ 55,000.00	Construdata Ed 179 Pág.189
1	Herramienta	Herramienta Menor		100%	\$ 1,505,450.94	10.00%	\$ 150,545.09	Construdata Ed 179 Pág.62
*Soporte compartido entre la unidad 1 y 2				Administracion	%cd	8.0%	\$ 93,930.60	
** La base del soporte central es compartida entre las unidades 1 y 2 del porton				Imprevistos	%cd	3.0%	\$ 35,223.97	
				Utilidad (U)	%cd	3.0%	\$ 35,223.97	
				Subtotal			\$ 1,338,511.00	
				IVA	%U	19%	\$ 6,692.56	
				Total			\$ 1,345,203.56	

Cantidad	Item	Insuno	Detalle	Unidad	Valor unit.	Cant. Insuno	Valor Total	Fuente
1	Anexo Reja Metálica						\$ 255,098.94	
1	Marco Exterior	Tubo Estruct Redon Negro 2" e=4mm 6m	$l=(1.93m+1.77m)*2/6$	m	\$ 18,487.00	1.23	\$ 22,800.63	Construdata Ed 179 Pág.161
1	Marco Interior	Tubo Estruct Redon Negro 2" e=4mm 6m	$l=(1.80m+1.52m)*2/6$	m	\$ 18,487.00	1.04	\$ 19,226.48	Construdata Ed 179 Pág.161
1	Malla Eslabonada	Malla Eslabonada 10.5X60 - 1.50x20m	$l=1.60m/20m$	rl	\$ 386,688.00	0.08	\$ 30,935.04	Construdata Ed 179 Pág.140
28	Puntos Soldadura	Soldadura Electr 3/32" 0.098kg/Punto	$p=0.098*28$	kg	\$ 7,241.00	2.74	\$ 19,869.30	Construdata Ed 179 Pág.157
1	Soldador	Soldador con Prest Rend=2.4h/m2	$t=(1.93*1.77)*2.4$	nh	\$ 19,792.00	8.20	\$ 162,267.48	Construdata Ed 179 Pág.66

12. CÁLCULO DE VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

OBSERVACION: El valor del pasto natural, de la vegetación nativa, así como otros elementos naturales del suelo, hacen parte del valor del terreno. Por lo tanto, no se evalúa individualmente.



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

13. CONSIDERACIONES GENERALES

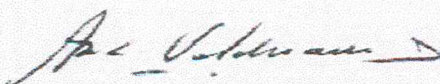
En términos generales se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones:

- La ubicación específica del predio en la zona Rural del municipio de Guaduas y cercano a la zona urbana del Municipio de Honda y del Corredor Vial que da acceso a este municipio.
- Las características del Sector, en cuanto a equipamiento, la Vía de acceso nacional.
- La destinación económica del predio según la normatividad de uso certificada.
- El nivel de valorización de la zona teniendo en cuenta la localización, vecindario y facilidad de acceso. Las expectativas de valorización son crecientes en la medida que se construya y mejoren las vías del sector.
- Las condiciones de seguridad del Municipio y la no presencia de factores de orden público.
- Con respecto a los prototipos de construdata adoptados y respecto a los demás elementos del avalúo, dichos elementos son tomados a criterio del avaluador.
- El valor del terreno hace parte del criterio del avaluador y es responsabilidad del mismo.

13. RESULTADO DE AVALUO.

ITEM	CANTIDAD	UND	V.UNITARIO	V. TOTAL
TERRENO PROTECCION FORESTAL	98.43	M2	\$ 1,500	\$ 147,645
AREA DE PROTECCION - RONDA DE RIO	139.04	M2	\$ 1,500	\$ 208,560
TOTAL VALOR TERRENO	237.47	M2		\$ 356,205
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
Cerca Viva	65.45	M	\$ 44,700	\$ 2,925,615
Portón 1	2.00	UND	\$ 1,377,100	\$ 2,754,200
Carreteable	9.56	M2	\$ 50,100	\$ 478,956
Portón 2	1.00	UND	\$ 16,200	\$ 16,200
Cerca medianera	2.73	M	\$ 37,500	\$ 102,375
VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 6,277,346
VALOR TOTAL				\$ 6,633,551

Por lo anterior certificamos que el valor comercial es: **SEIS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS M/CTE. (\$6.633.551, ⁹⁹)**


ING. FABIO VALDERRAMA MEDINA
RNA SIC. 01-048880
RNPA 11-053




ING. MILCIADES URZOLA FLOREZ
Representante Legal
Lonja de Profesionales Avaluadores – "LONPA"



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Rafz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

2. INDEMNIZACIÓN RESOLUCIÓN 2684 DE 2015 (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE)

DAÑO EMERGENTE - NOTARIADO Y REGISTRO	
AVALUO TOTAL	\$ 6,633,551
NOTARIADO	
ITEM	VALOR
Porcentaje	100%
COMPRAVENTA (Derechos notariales - Art 50 °. Resolución 451 de 2017)	\$ 16,600.00
DERECHOS NOTARIALES (Art. 50 Resolución 451 de 2017)	\$ 19,900.65
COPIAS PROTOCOLO (Promedio 30 hojas)	\$ 105,000.00
3 COPIAS ORIGINAL (Promedio 30 hojas)	\$ 315,000.00
I.V.A.	\$ 86,735.12
Fondo Notarial	\$ 11,800.00
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL	\$ 555,035.77
REGISTRO	
ITEM	VALOR
Porcentaje	50%
DERECHOS DE REGISTRO (Art. 1° Resolución 450 de 2017)	\$ 17,000.00
Tasa de registro	\$ 10,000.00
CERTIFICADO DE TRADICIÓN (1 copia)	\$ 15,700.00
IMPUESTO DE REGISTRO Y ANOTACIÓN (BENEFICENCIA)	\$ 33,167.76
SUBTOTAL REGISTRO	\$ 75,867.76
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 630,903.53

Observaciones: Este es un documento formulado en donde se calcula el valor aproximado del daño emergente con los gastos para 30 folios, en caso en que este número aumente se les avisará para realizar el ajuste, el valor constante de los derechos notariales vigencia 2017 para cuantías entre: \$0,00 a \$100.000.000,00 es de \$16.600,00, entre \$100.000.000,00 hasta \$ 300.000.000,00 es de: \$ 25.100,00, entre \$300.000.000,00 a \$500.000.000,00 es de \$30.200,00, entre \$500.000.000,00 hasta \$ 1.000.000.000,00 es de: \$ 41.300,00 entre \$1.000.000.000,00 a \$1.500.000.000,00 es de \$48.700,00 y mayores a \$ 1.500.000.000,00 es de: \$ 55.300,00.



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

REGISTRO FOTOGRÁFICO



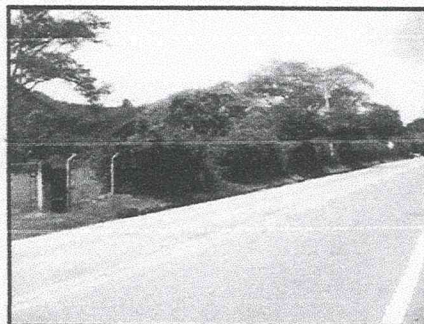
INICIO DE PREDIO RESPECTO A LA VIA



FIN DE PREDIO RESPECTO A LA VIA



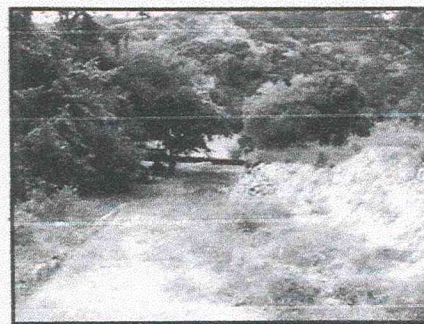
VISTA FRONTAL DEL PREDIO



CERCA VIVA



PORTON 1



CARRETEABLE

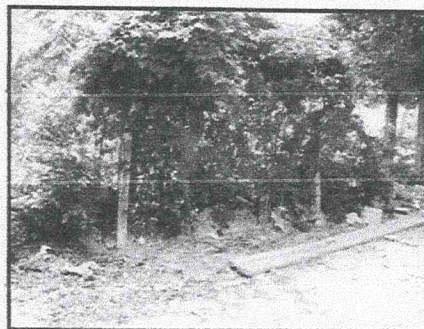


LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1



PORTON 2



CERCA MEDIANERA



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

ANEXO

LIQUIDACION VALOR TERRENO PARA ZONA RONDA DE RIO Y AREA PROTECCION FORESTAL

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA

PROYECTO CONCESIÓN ALTO MAGDALENA

LIQUIDACIÓN DE VALOR DE TERRENO PARA ZONA DE RONDA DE RIO

OBJETO: ESTABLECER EL FACTOR POR RONDA DE RIO PARA EL PROYECTO VÍA ALTOS DE MAGDALENA.

CARACTERÍSTICAS:	
I	El valor comercial de un inmueble esta en función de la capacidad de renta que puede percibir, y éstas se desarrollan de acuerdo con las condiciones normativas del sector en el que se localiza el predio en estudio.
II	El régimen de usos del suelo se ve afectado por la restricción generada por la declaración de suelo protegido, donde solo se pueden observar usos asociados a la preservación y conservación ambiental
III	La renta inmobiliaria está asociada a la capacidad intrínseca y agrológica del suelo, sin tener en cuenta rentas asociadas a condiciones de usos y localización.
IV	El mercado inmobiliario de terrenos rurales, con vocación y explotación agropecuaria sin restricciones de uso deben diferenciarse de aquellos que si la tienen. Esto con el fin de depurar un intervalo con condiciones similares de rentabilidad y evitar adoptar valores de tierras con mayores vocaciones agrícolas.
V	Al momento de realizar el estudio económico del predio, no se encontraron transacciones efectivas u ofertas de inmuebles en suelo de protección para los municipios de Girardot, Nariño y Guataquí. Se consultó la Secretaría de Ambiente de Departamento de Cundinamarca y quienes solo han adquiridos en los últimos años predios en el municipio de San Juan de Río Seco.

MUNICIPIO DE SAN JUAN DE RIO SECO TOPOGRAFÍA ESCARPADA ZONA DE PROTECCIÓN.

No	MUNICIPIO	UBICACIÓN	VALOR	PORCENTAJE NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO HA	ÁREA CONSTRUCCIÓN M2	VALOR DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR HA	DESCRIPCIÓN	CONTACTO	FUENTE
1	SAN JUAN DE RIO SECO	NO DISPONIBLE	\$207.060.000	0,00%	\$207.060.000	46.9000	0	\$0	\$4.220.000	Lote de terreno adquirido para recurso hídrico protección por el departamento de Cundinamarca en el año 2015, el predio se denomina llano con numero catastral 200200020023000, matrícula inmobiliaria 162-35036.	Departamento de Cundinamarca	Secretaría de ambiente de departamento de Cundinamarca
2	SAN JUAN DE RIO SECO	VEREDA SANUSIRO - PREDIO MIRA VALLE	\$82.250.000	0,00%	\$82.250.000	23.5000	0	\$0	\$3.500.000	Lote de terreno adquirido para recurso hídrico protección por el Departamento de Cundinamarca en el año 2015, predio con cédula catastral No 00-02-0004-0001-000, matrícula inmobiliaria 162-37557 en el municipio de San Juan Río Seco	Departamento de Cundinamarca	Secretaría de ambiente de departamento de Cundinamarca
3	SAN JUAN DE RIO SECO	NO DISPONIBLE	\$172.678.100	0,00%	\$172.678.100	48.3370	0	\$0	\$3.499.972	Lote de terreno adquirido para recurso hídrico protección por el Departamento de Cundinamarca en el año 2015, predio con cédula catastral No 00-01-0003-0001-000, matrícula inmobiliaria No 156-11106 del municipio de San Juan de Río Seco	Departamento de Cundinamarca	Secretaría de ambiente de departamento de Cundinamarca
4	SAN JUAN DE RIO SECO	VEREDA EL HATO	\$19.544.734	0,00%	\$19.544.734	5.5000	0	\$0	\$3.553.536	Lote de terreno adquirido para recurso hídrico protección por el Departamento de Cundinamarca en el año 2015, predio con cédula catastral No 00-02-0003-0071-000, matrícula inmobiliaria No 156-6511 del municipio de San Juan de Río Seco	Municipio de San Juan de Río Seco	Alcaldía de San Juan de Río Seco consultado en el VUP

Medio Aritmética Lote	\$3.517.853
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$30.947
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	0,88%
Máximo	\$3.546.800
Mínimo	\$3.486.906

VALOR PROMEDIO POR HECTÁREA EN TRANSACCIONES Y COMPRAS EFECTIVAS REALIZADAS POR LA SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA ES DE \$3.500.000 PARA SUELO DE PROTECCIÓN CON TOPOGRAFÍA ESCARPADA Y QUEBRADA.

FUENTE: LA ANTERIOR INFORMACIÓN ES TOMADO DE LOS ESTUDIOS REALIZADOS POR LA LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAÍZ PARA EL PROYECTO VIAL ALTOS DE MAGDALENA Y REVISADA CON LA BASE DE DATOS DEL SISTEMA REGIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS - SIRAP.



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

vi A partir del estudio realizado en el sector de San Juan de río Seco "Zonas Homogéneas Geoeconómicas año 2015", elaborado por la Cámara de Propiedad Raíz de Bogotá, se procede a comparar y establecer la relación de los predios que están en suelo de protección que ha comprado la Secretaría de Medio Ambiente de Cundinamarca y los que están en la zona, en los cuales se permita usos agropecuarios con topografías de onduladas a escarpadas.

Nº	MUNICIPIO	UBICACIÓN	VALOR	PORCENTAJE NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	AREA DE TERRENO HA	AREA CONSTRUCCIÓN MC	VALOR DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR HA	DESCRIPCIÓN	CONTACTO	FUENTE
1	SAN JUAN DE RIO SECO	SECTOR DE CAMBOA	\$2.500.000.000	0,00%	\$2.500.000.000	250	0	\$0	\$10.000.000	Venta total, no se consideran ventas parciales. Extensión: 250 hectáreas escrituradas, cuyos límites son el Río Magdalena, la Carretera Troncal del Magdalena, la Carretera Panamericana y Fincas Adyacentes. Diversidad de terrenos distribuidos entre planicies, mesetas y montañas de fácil acceso entre los 250 y 600 metros sobre el nivel del mar. Recursos naturales Temperatura media entre 28-30°C. Cuenta con un (1) nacedero de agua natural y la infraestructura para su aprovechamiento; seis (6) albercas y un (1) tanque de recolección y almacenamiento de agua proveniente del nacedero, así como acceso directo al Río Magdalena. Cuenta con sectores de bosques nativos explotables. Cuenta con sectores para la explotación de rocas y arena, materiales para construcción. Bienes y servicios Cuenta con una (1) casa para cuidadero en la parte más alta de la finca. Vocación y Producción Vocación turística, eco-turística y agro-turística. Vocación agropecuaria. Vocación para la explotación parcial de maderables.	Cecilia Sepúlveda teléfono 0268985-7575764	se contacta al vendedor por internet
2	SAN JUAN DE RIO SECO	SECTOR DE CAMBOA	\$ 600.000.000	3,00%	\$582.000.000	55	0	\$0	\$10.574.126	Finca Ganadera, Cambio Cundinamarca: 86 finagadas A 120 km de Bogotá. De la finca se extiende a la casa son 700 metros, entre cualquier tipo de campo, 7 Puentes todos sembrados en Bapulla. Bienes: Madero Casa construida en madera (3 alcobas-2 baños-cocina sala comedor) Luz trifásica. 3 nacimientos de agua 1 quebrada. Mucha Madera. Corral, tropa, caballería y embalsadero. Piscina Capacidad constante de carga 150 NOVILLOS	Gabriel González 3142116006-3222257329	se contacta al vendedor por internet
3	SAN JUAN DE RIO SECO	SECTOR DE CAMBOA	\$2.000.000.000	3,00%	\$1.940.000.000	200	0	\$0	\$9.700.000	Finca en bosque natural, apta para ganadería y cultivos: frutales, café, plátano, yuca. Se encuentra a 15 kilómetros de San Juan de Río seco. 4 kilómetros de Cambio en línea recta. 3 kilómetros del Río Magdalena. Cinco quebradas, con nacimientos dentro de la finca	Código Finca raíz: 1543291 tel. 7496043	se contacta al vendedor por internet
4	SAN JUAN DE RIO SECO	SECTOR DE CAMBOA	\$250.000.000	3,00%	\$242.500.000	22	0	\$0	\$11.022.727	Excelente finca productora de Heno y Ganadería, ubicada en Cambio Cundinamarca, se encuentra en producción 22 ha. Inversión garantizada, en Cambio y al lado de la finca pasa la carretera de Girardot - Pto. Salgar, y la vía Manizales - Cambio esta por iniciar mejoras, esta finca esta en plena producción de Heno y apta para ganadería y cultivos, cuenta con 2 aguas. Río Magdalena y Río Chagüen (quebrada). Zona muy tranquila y a 3 horas de Bogotá. Precio negociable - Directamente con el propietario. A un Kilometro del Cambio a Chagüen.	Código Finca raíz: 1562456 tel 3144499199	se contacta al vendedor por internet

Media Aritmética Lote	\$10.324.214
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$550.236
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,72%
Máximo	\$10.914.450
Mínimo	\$9.733.978

FACTOR DE RELACIÓN	34,07%
--------------------	--------

VALOR PROMEDIO POR HECTÁREA DE OFERTAS DE FINCAS EN EL SECTOR DE CAMBOA MUNICIPIO DE SAN JUAN DE RIO SECO ES DE \$10.326.000 CON TOPOGRAFÍA MIXTA.

EL FACTOR DE RELACIÓN DE PREDIOS QUE ESTÁN EN SUELO DE PROTECCIÓN Y LOS QUE NO ESTÁN EN EL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE RIO SECO ES DEL 34,07%, SIENDO EL MERCADO INMOBILIARIO MAS CERCANO POSIBLE AL ÁREA DE ESTUDIO.

CON BASE EN LAS ANTERIORES CONSIDERACIONES, EL COMITÉ DE LA CÁMARA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ, ADOPTA EL 34% DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE PARA LAS ZONAS DE RONDA DE RÍO QUE SE PRESENTAN PARA EL PROYECTO VIAL ALTOS DE MAGDALENA ENTRE LOS MUNICIPIOS DE GIRARDOT-NARIÑO Y GUATAQUÍ.



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

ANEXO

TABLA DE ESPECIES VEGETALES Y CULTIVOS APROBADA POR INTERVENTORIA CONSORCIO 4C
MEDIANTE RADICADO ALMA - 2017-1233

NOMBRE	DIAMETRO DAP (cm)			
	DESARROLLO	PRODUCCION		
	(10 cm-20 cm)	(21cm-40 cm)	(41 cm-60 cm)	(MAYOR A 61 cm)
Acacia Forrajera	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Acacio	\$ 20.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Aceituno	\$ 30.000,00	\$ 60.000,00	\$ 100.000,00	\$ 160.000,00
Achote	\$ 15.000,00	\$ 40.000,00	\$ 60.000,00	
Aguacate	\$ 45.000,00	\$ 90.000,00	\$ 150.000,00	
Agua de dios	\$ 15.000,00	\$ 25.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00
Algarrobo	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00	\$ 140.000,00
Almendra	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Ambuco/ ambuca	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Angarillo	\$ 15.000,00	\$ 25.000,00	\$ 50.000,00	
Anón	\$ 20.000,00	\$ 40.000,00	\$ 60.000,00	
Arayan	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Baho	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Balso	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Barba De Gallo	\$ 15.000,00	\$ 25.000,00	\$ 50.000,00	
Bayos	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00	\$ 140.000,00
Bilibili	\$ 20.000,00	\$ 40.000,00	\$ 90.000,00	\$ 130.000,00
Cabrillo	\$ 20.000,00	\$ 40.000,00	\$ 70.000,00	
Cactus	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	\$ 15.000,00	
Camajoru	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00	\$ 140.000,00
Cantillo	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Caña Brava	\$ 2.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	
Capote	\$ 15.000,00	\$ 25.000,00	\$ 50.000,00	
Caracolí (Chiraco)	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00	\$ 140.000,00
Carambolo	\$ 20.000,00	\$ 40.000,00	\$ 70.000,00	
Caratejo	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00	\$ 140.000,00
Caucho	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00	\$ 140.000,00
Caujaro	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00	\$ 140.000,00
Cedro	\$ 40.000,00	\$ 60.000,00	\$ 110.000,00	\$ 220.000,00
Ceiba	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 120.000,00	\$ 170.000,00
Chaparro	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00
Chicala	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 100.000,00	\$ 150.000,00
Chitalo	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Chitató	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Chocho	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Ciruelo	\$ 20.000,00	\$ 40.000,00	\$ 70.000,00	
Ciruelo Jobo	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Cobeno	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Coma	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Concaca (Cocaca)	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Cují	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Cumula	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00	\$ 140.000,00
Dinde	\$ 15.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00	\$ 140.000,00
Diomate (Mariposo, Gusanero)	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Dividí	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00	\$ 130.000,00
Doncello	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00	\$ 140.000,00
Dormilón	\$ 15.000,00	\$ 25.000,00	\$ 40.000,00	\$ 65.000,00
Espino	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Espuelón	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 110.000,00	\$ 150.000,00
Fikius	\$ 15.000,00	\$ 25.000,00	\$ 50.000,00	
Flor Morado	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 100.000,00	\$ 150.000,00
Gomo	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Guacamayo	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Guacharaco (Michu)	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00

Bogotá D.C., Carrera 25 No. 40-97 Oficina 204 Telefax: 358 62 78
lonpa1@hotmail.com - lonpa2008@gmail.com



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

Guacharaquero	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 110.000,00	\$ 160.000,00
Guácimo	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Guadua	\$ 2.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	
Gualanday	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 110.000,00	\$ 160.000,00
Guamo	\$20.000,00	\$40.000,00	\$60.000,00	
Guanábano	\$50.000,00	\$90.000,00	\$170.000,00	
Guarumo	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Guayabo	\$20.000,00	\$40.000,00	\$60.000,00	
Guayacán	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 110.000,00	\$ 160.000,00
Güevo De Burro	\$30.000,00	\$44.000,00	\$116.000,00	
Higuerilla	\$ 15.000,00	\$ 20.000,00		
Higuerón	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00	\$ 140.000,00
Hobo	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00	\$ 140.000,00
Igua	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00	\$ 140.000,00
Jazmín	\$ 20.000,00	\$ 30.000,00	\$ 40.000,00	
Juana Juana	\$7.000,00	\$12.000,00	\$26.000,00	
Laurel	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Lechoso	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Limón Común	\$20.000,00	\$40.000,00	\$80.000,00	
Limón Mandarin	\$30.000,00	\$50.000,00	\$110.000,00	
Limón Swingle	\$15.000,00	\$20.000,00	\$50.000,00	\$70.000,00
Limoncillo	\$20.000,00	\$40.000,00	\$70.000,00	
Linazo	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00	\$ 140.000,00
Llovizno	\$ 20.000,00	\$ 40.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00
Madredeagua	\$ 15.000,00	\$ 25.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00
Mamón	\$40.000,00	\$50.000,00	\$90.000,00	\$ 160.000,00
Mamoncillo	\$50.000,00	\$150.000,00	\$250.000,00	\$350.000,00
Mandarino	\$40.000,00	\$120.000,00	\$220.000,00	
Mango	\$40.000,00	\$140.000,00	\$220.000,00	\$350.000,00
Mango Tecnificado	\$60.000,00	\$220.000,00	\$420.000,00	
Manzanillo	\$ 15.000,00	\$ 25.000,00	\$ 50.000,00	
Mataratón	\$ 15.000,00	\$ 25.000,00	\$ 50.000,00	\$ 100.000,00
Melina	\$20.000,00	\$50.000,00	\$90.000,00	\$140.000,00
Mirto	\$ 15.000,00	\$ 25.000,00	\$ 50.000,00	
Muerto	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	
Mulato	\$20.000,00	\$50.000,00	\$100.000,00	
Muu	\$20.000,00	\$40.000,00	\$90.000,00	\$130.000,00
Naranjillo	\$20.000,00	\$25.000,00	\$30.000,00	
Naranjo	\$40.000,00	\$100.000,00	\$200.000,00	
Naranjuelo	\$ 30.000,00	\$ 60.000,00	\$ 90.000,00	\$ 150.000,00
Neem	\$20.000,00	\$50.000,00	\$90.000,00	\$140.000,00
Nim	\$20.000,00	\$50.000,00	\$90.000,00	\$140.000,00
Nogal	\$20.000,00	\$40.000,00	\$90.000,00	\$130.000,00
Noni	\$30.000,00	\$50.000,00	\$90.000,00	
Olivo	\$ 30.000,00	\$ 60.000,00	\$ 90.000,00	\$ 150.000,00
Ondequera	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Palma De Botella	\$30.000,00	\$50.000,00	\$110.000,00	
Palma De Coco	\$20.000,00	\$50.000,00	\$90.000,00	\$140.000,00
Palma De Corozo	\$20.000,00	\$50.000,00	\$90.000,00	\$140.000,00
Palma De Vino	\$30.000,00	\$50.000,00	\$110.000,00	
Palma Real	\$ 15.000,00	\$ 25.000,00	\$ 50.000,00	
Papayo (Papayo)	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00
Papayuelo	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00
Parkinsonia	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	
Pate Vaca	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Payande	\$20.000,00	\$50.000,00	\$90.000,00	\$140.000,00
Pela	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	
Pelai	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

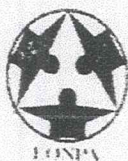
Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

Pepe Loro	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Pisca	\$ 20.000,00	\$ 40.000,00	\$ 60.000,00	\$ 80.000,00
Plátano	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00		
Pomaroso	\$ 15.000,00	\$ 25.000,00	\$ 50.000,00	
Resbalamonos (Resbaladero)	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Roble	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 100.000,00	\$ 150.000,00
Sábila	\$ 5.000,00	\$ 12.000,00	\$ 18.000,00	
Samán	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 100.000,00	\$ 150.000,00
Sardinata	\$ 15.000,00	\$ 20.000,00	\$ 40.000,00	
Siete Cueros	\$ 20.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Tablero	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00	\$ 140.000,00
Tablón	\$ 30.000,00	\$ 60.000,00	\$ 90.000,00	\$ 150.000,00
Tachuelo	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 110.000,00	\$ 150.000,00
Tamarindo	\$ 30.000,00	\$ 60.000,00	\$ 90.000,00	\$ 150.000,00
Tara	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Tatamaco	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Teca	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 100.000,00	\$ 150.000,00
Totumo	\$ 20.000,00	\$ 30.000,00	\$ 40.000,00	
Trebol	\$ 20.000,00	\$ 40.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00
Uña De Gato	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Vainillo	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Vara Santa	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Varablanca	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
vayo	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00	\$ 140.000,00
Velero	\$ 15.000,00	\$ 40.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00
Veranero	\$ 15.000,00	\$ 20.000,00		
Verde Chaco	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Yarumo	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Yaya	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00

los valores son actualizados al 31 de Marzo de 2017

CULTIVOS, PASTOS Y FORRAJES

NOMBRE	USO	UNIDAD	ESTADO	
			DESARROLLO	PRODUCCION
Braquiara (Ha)	PASTOS	Ha	\$ 1.155.000,00	\$ 3.850.000,00
Humidicola	PASTOS	Ha	\$ 825.000,00	\$ 2.750.000,00
Angleton	PASTOS	Ha	\$ 1.155.000,00	\$ 3.850.000,00
Tanzania	PASTOS	Ha	\$ 825.000,00	\$ 2.750.000,00
Mombaza	PASTOS	Ha	\$ 1.155.000,00	\$ 3.850.000,00
Plátano	CULTIVO	m2	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00
Yuca	CULTIVO	m2	\$ 4.000,00	\$ 10.000,00
Sabila	CULTIVO	m2	\$ 5.000,00	\$ 12.000,00
Maiz	CULTIVO	m2	\$ 2.000,00	\$ 5.000,00



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚOS

CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS CORPORATIVOS

— Junio 13 de 2017 —

PROYECTO: CORREDOR HONDA-PUERTO SALGAR-GIRARDOT
SECTORES: CAMBAO-PUERTO BOGOTÁ, UNIDAD FUNCIONAL 4

Siendo las 8:00 a.m. de hoy, se reunió en las instalaciones de la LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES (LONPA) el Comité de Avalúos con el propósito de Certificar los resultados de los Avalúos de la Referencia, elaborados por esta Agremiación, practicados por el Profesional Avaluador suscrito en esta Acta y revisados, en este Comité, por los Miembros Participantes.

Los siguientes son los Avalúos presentados:

N°	PREDIO	MUNICIPIO	RADICACION	AVALÚO
1	ALMA 4-0075	GUADUAS-CUNDINAMARCA	CAM-2016 PREDIO- ALMA 4-0075-GUADUAS	\$ 6.633.551

Efectuado el examen técnico y metodológico de todos y cada uno de los avalúos presentados, este comité CERTIFICA los resultados obtenidos y ordena su presentación formal, en cumplimiento de las obligaciones contractuales adquiridas.

OBSERVACIONES: No se presentaron objeciones.



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

ACTA DE COMITÉ DE AVALÚOS CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS CORPORATIVOS

MIEMBROS PARTICIPANTES:

El Avaluador:

Ing. Fabio Valderrama Medina

El Coordinador del Comité:

Ing. Nelson Amaya Fonseca

Representante Legal:

Ing. Milciades Urzola Florez

Profesional Miembro:

Ing. Gabriel Arango Vergara