

Honorable Magistrada

MARTHA PATRICIA CAMPO VALERO

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA SALA
CIVIL ESPECIALIZADA EN RESTITUCIÓN DE TIERRAS

Cartagena - Bolívar

REF.: Proceso especial de restitución y formalización de tierras despojadas. Solicitante: Manuel María Ochoa Núñez Oposición: Agropecuaria Hermanos Gómez S.A.S. y otro. Predio: La Sierra. Radicado: 20001312100120200010201.

Alfredo Segundo Galindo Socarras, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 77'033.990 de Valledupar y portador de la tarjeta profesional No. 95.984 del Consejo Superior de la Judicatura, de manera formal vengo ante usted para interponer el recurso de Reposición del Auto de calendas 13 de octubre de 2023, el cual fue notificado a través de Estado No. 141 del 17 de octubre de 2023, donde el despacho decide Aprobar el avalúo comercial del predio La Sierra elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, providencia emanado del TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA SALA CIVIL ESPECIALIZADA EN RESTITUCIÓN DE TIERRAS, Magistrada Ponente la Dra. MARTHA PATRICIA CAMPO VALERO, asunto del cual me ocupo de la siguiente manera:

Debemos indicar que si bien es cierto que se presentó un dictamen pericial AVALUO, por un profesional, este cumple todos los requisitos legales para realizar la actividad avaluadora, basado en que ya los evaluadores no hace parte de la lista de auxiliares de la justicia. Por ello el CSJ no volvió a efectuar Convocatorias para ello es responsabilidad de las partes dirimir las diferencias contratando sus respectivos evaluadores y los juzgados nombrar evaluadores debidamente registrados en el RAA, solicitándolo directamente a las ERAS. Tampoco es

obligación de pertenecer a una lonja y el único documento exigible a un evaluador es estar inscrito en el RAA y activo. En caso de Evaluadores inscritos con de régimen de transición deben tener la certificación ONAC vigente de lo contrario su registro pierde validez y no puede ejercer. Respecto a la actualización de la lista del IGAC, esto ya fue solicitado por derecho de petición de ANAV al cual dieron respuesta hoy para que ese listado sea actualizado mensualmente, lo cual ya el IGAC empezó a cumplir y solicito a las dos ERAS a enviar este cada mes como lo ordena la ley.

De esta manera, solicitamos al despacho la decisión de reconsiderar su pronunciamiento en el Auto de calendas 13 de octubre de 2023, debido a que el avalúo realizado por el personal del IGAC, manejan para metros y tablas asignadas por sus superiores para determinar el valor del terreno en cuestión, sin tener las herramientas adecuadas y vigentes para la práctica de los avalúos comerciales como lo ha venido estableciendo la Honorable Corte Constitucional en sus fallos.

Es prudente indicar que el avalúo presentado por el personal del Igac está basado en informaciones erradas, incompletas, y no ajustadas a la realidad comercial de la zona en cuestión, lo que reviste el informe de avalúo en defectos que generan una violación a los derechos del opositor, persona está revestida y reconocida por este despacho como una persona de bien, y portadora de la BUENA FE EXCEPTA DE CULPA, beneficiada de una sentencia dentro del proceso antes referenciado.

Debemos realizar un recuento de cada uno de los defectos plasmados en el Avalúo que se pretende aprobar, lo cuales son los siguientes: A) la cantidad hectáreas indicada en el avalúo son 119 hectáreas y la realidad en el certificado de tradición No. 190-3683, con exactitud son 136 hectáreas, de lo cual se pretenden desconocerle 17 hectáreas a mi cliente lo cual le genera un daño. B) Los funcionarios del IGAC que practicaron o realizaron el avalúo, no realizaron un levantamiento topográfico. C) Las

carteras de levantamiento del predio LA SIERRA, fueron realizadas por la Unidad de Restitución de Tierras del Cesar, y está no fue constatada por el perito interviniente en el avalúo realizado por el IGAC. D) No se realizó estudios de mercadeos de tipo comercial actuales, ya que el predio en comento tiene influencia directa de la vía nacional RUTA DEL SOL No. 3 calificación No. 1. E) Deficiencia en el estudio de las mejoras realizadas en el predio en mención, Infraestructura y anexidades. F) El perito no realizo trabajo de levantamiento topográfico, se utilizó el realizado por la UNIDAD DE RESTITUCION DE TIERRAS DEL CESAR, el cual fue realizado con un equipo GPS y EQUIPO NEVGADOR, los cuales no son los adecuados, ya que el adecuado es la Estación Total y/o RTK, equipos que deben ser calibrados para realizar dicho estudio.

Estos son algunos de los defectos encontrados en el trabajo de avalúo realizado por el IGAC, lo cuales generan una total irregularidad al trabajo de Avalúo, es por lo que solicitamos al despacho que reconsidere la decisión de aprobar dicho trabajo y en su defecto se proceda a analizar la propuesta de que se haga un nuevo avalúo ajustado a la realidad, basado en la normatividad vigente que regula la materia y de esta manera no vea vulnerado los derechos del Opositor o de la sociedad opositora, recordemos que dentro de la sociedad hacen parte un menor MIGUEL ANGEL GOMEZ REQUENA, y que estos están revestido de una protección especial.

El Código General del Proceso ARTÍCULO 170. DECRETO Y PRÁCTICA DE PRUEBA DE OFICIO. El juez deberá decretar pruebas de oficio, en las oportunidades probatorias del proceso y de los incidentes y antes de fallar, cuando sean necesarias para esclarecer los hechos objeto de la controversia. Ante tal hecho hoy el avalúo presentado por el IGAC este revestido de defectos y errores, y de pruebas no actualizadas, lo que genera un detrimento patrimonial a cada uno de los miembros de la sociedad, lo que se pretende es que exista una justa calificación por este despacho de un avalúo adecuado, y que la SOCIEDAD

OPOSITORA, estaría presta a cancelar los gastos y honorarios que generen un nuevo avalúo por ser la directamente afectada, atendiendo lo normado en el artículo 227 del Código General del Proceso.

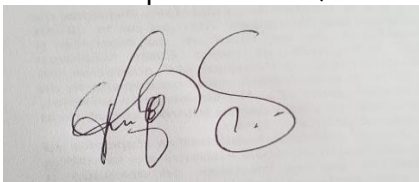
LA PETICION

Por todo lo anterior es que solicitamos se sirva se sirva reponer el auto cuestionado y se proceda por este despacho de oficio ordenar el esclarecimiento de los aspectos refutados y los continuos defectos planteados en el avalúo realizado por el IGAC, era que existe un avalúo ponderado y razonable con la normatividad vigente, y de esta manera no se vulneren los derechos de la sociedad Agropecuaria Hermanos Gómez S.A.S., de la cual hace parte el menor MIGUEL ANGEL GOMEZ REQUENA.

Anexo pruebas para que sea analizadas por este despacho.

1. Resolución 5204.
2. Ley 1673 de 2019.
3. Resolución 620 de 2008.
4. Resolución 639 de 2020.
5. Tarjeta de identidad de MIGUEL ANGEL GOMEZ REQUENA.

Sin otro particular,



Alfredo Segundo Galindo Socarras
C.C. No. 77'033.990 de Valledupar
T.P. No. 95.984 del C.S.J.

- RESOLUCIÓN CONJUNTA 5204 DE 23 DE ABRIL DE 2019
- SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO (SUPERNOTARIADO) INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

- CONTENIDO: NOTARIOS Y REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS. SE MODIFICA LA RESOLUCIÓN CONJUNTA SNR 1732 / IGAC 221 DE FEBRERO 21 DE 2018, EN LO RELACIONADO CON EL PROCEDIMIENTO PARA LA CORRECCIÓN O ACLARACIÓN, ACTUALIZACIÓN, RECTIFICACIÓN DE LINDEROS Y ÁREA, MODIFICACIÓN FÍSICA E INCLUSIÓN DE ÁREA DE BIENES INMUEBLES.
- TEMAS ESPECÍFICOS: DESLINDE Y AMOJONAMIENTO DE BIEN INMUEBLE, NOTARIO, ENTIDAD PÚBLICA, ENTIDAD TERRITORIAL, INTERVINIENTES EN EL DERECHO URBANÍSTICO, PLANOS DE LOCALIZACIÓN Y LINDEROS, GRÁFICA DE PLANOS, PLANOS DE ALINDERAMIENTO, PROCESO CIVIL, INTERVINIENTES EN EL DERECHO DE NOTARIADO Y REGISTRO, SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS, FUNCIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS, FUNCIONES DEL REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS, REGISTRO DE BIEN INMUEBLE, FUNCIÓN NOTARIAL, ESCRITURA PÚBLICA, REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA, INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, TRADICIÓN DE BIEN INMUEBLE, ENGLOBE DE BIEN INMUEBLE, FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA, CONTENIDO DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA, PRESENTACIÓN DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA, CATASTRO, REGISTRO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS, BIEN INMUEBLE, ENTIDAD PÚBLICA DISTRITAL, REGISTRO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA, INSCRIPCIÓN DE BIEN INMUEBLE, LINDEROS DEL PREDIO, LINDEROS DEL BIEN INMUEBLE

- DIARIO OFICIAL N°:50936 DE ABRIL 26 DE 2019

Superintendencia de Notariado y Registro
Instituto Geográfico Agustín Codazzi
RESOLUCIÓN CONJUNTA SNR 5204 - IGAC 479 DE 2019
(Abril 23)

“Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución Conjunta SNR 1732/IGAC 221 del 21 de febrero de 2018”.

El Superintendente de Notariado y Registro y la Directora del Instituto Geográfico Agustín Codazzi,

en uso de sus facultades legales, en especial las otorgadas por el Decreto 2723 de 2014 artículo 11 numeral 3º, y el Decreto-Ley 2113 de 1992 artículo 6º numeral 7º, y

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política de Colombia establece en el artículo 2º como un fin del Estado proteger a las personas en sus bienes y demás derechos y libertades; fin que de conformidad con el artículo 209 constitucional, conlleva a que las autoridades administrativas coordinen sus actuaciones para su adecuado cumplimiento.

Que en aras de las acciones interinstitucionales y en virtud de los principios de coordinación y colaboración de la Ley 489 de 1998, se expidió la Resolución Conjunta SNR 1732 IGAC 221 del 21 de febrero de 2018, por la cual se establecen lineamientos y procedimientos para la aclaración o corrección, actualización, rectificación de linderos y área e inclusión de área de bienes inmuebles.

Que la base fundamental de la precitada resolución es la autonomía privada de los propietarios de los bienes inmuebles, con la que se procura generar lineamientos y procedimientos que faciliten las actuaciones de los particulares ante el catastro y el registro público de la propiedad, de manera que, progresivamente se vaya consolidando la integración y coherencia de los datos prediales que reposan en ambos sistemas, acorde con la realidad física del territorio.

Que luego de unos meses de vigencia de la mencionada resolución, las entidades aquí intervinientes han advertido la necesidad de efectuar una modificación parcial a la misma, con el fin de facilitar su aplicación, y contribuir a la efectiva utilización de los lineamientos y procedimientos que se fijaron en la misma, los cuales procuran la generación de confianza y certeza sobre la información oficial, y la garantía de seguridad jurídica del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles.

Que, con fundamento en lo expuesto, la Superintendencia de Notariado y Registro, SNR, y el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi", IGAC, establecen a continuación la modificación parcial de la Resolución Conjunta SNR 1732 IGAC 221 del 21 de febrero de 2018.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVEN:

ART. 1º—Modificar el artículo 2º de la Resolución Conjunta SNR 1732 IGAC 221 del 21 de febrero de 2018 , el cual quedará así:

“ART. 2º—Ámbito de aplicación. Los lineamientos establecidos en la presente resolución deben ser acatados por las autoridades catastrales, los gestores catastrales, los catastros delegados, las notarías, las oficinas de registro de instrumentos públicos del país y las entidades públicas que en ejercicio de sus funciones misionales ejecuten actividades de levantamiento topográfico.

Lo dispuesto en la presente resolución conjunta, será aplicable a todos los inmuebles, independiente del título originario de dominio.

La actualización de linderos, rectificación de área por imprecisa determinación y rectificación de linderos por acuerdo entre las partes también serán aplicables durante la implementación del catastro multipropósito.

Lo establecido en esta resolución no limita la libre comercialización de los bienes inmuebles, por cuanto, es viable ejercer la facultad de disposición sobre los mismos, con base en los datos de cabida y linderos que los identifican y que reposan en los títulos antecedentes que les dieron origen jurídico; siempre y cuando esta información no varíe respecto de lo consignado en los títulos antecedentes, ya que de identificarse alguna variación, el propietario, deberá acudir a los procedimientos aquí establecidos, con el fin de no afectar derechos de terceros y de contar con la certeza requerida entre la información física y jurídica”.

ART. 2º—Adicionar las siguientes definiciones al artículo 3º de la Resolución Conjunta SNR 1732 IGAC 221 del 21 de febrero de 2018:

Acta de colindancia: Es el documento mediante el cual los propietarios, en virtud del principio de autonomía de la voluntad y de conformidad con el procedimiento de rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, definen la línea de división entre sus predios, en los casos en que su colindancia presente diferencias entre la información levantada en terreno y la que reposa en los títulos registrales.

Medidas costumbristas: Son las medidas usadas anteriormente, sin tecnología ni mecanismos estandarizados de medición, que de conformidad con lo dispuesto por el Instituto Nacional de Metrología “se encuentran medidas como la vara, la fanegada, la caballería, la cabuyada, el tabaco, entre muchas otras y cada una tenía valores que podían variar de acuerdo a la zona del país en donde se utilizaban e incluso de acuerdo a la persona que realizaba la medida”.

ART. 3º—Modificar el artículo 5º, de la Resolución Conjunta SNR 1732 IGAC 221 del 21 de febrero de 2018 , el cual quedará así:

“ART. 5º—Actualización de linderos. De oficio o a solicitud de parte del titular de derecho de dominio, la autoridad catastral competente efectuará, la actualización mediante la conversión y descripción técnica de linderos de bienes inmuebles, cuando sean verificables en terreno sin variación. La conversión y descripción técnica de estos linderos puede llevar la certeza del área.

La solicitud de actualización de linderos, bajo la implementación de la presente resolución, solo procederá por una sola vez, salvo que las causales de actualización posteriores versen sobre hechos, pruebas o sujetos diferentes de los argumentados en la primera oportunidad.

A efectos de llevar a cabo la actualización, la autoridad catastral emitirá el acto administrativo sujeto a registro que resuelva la conversión y descripción técnica de linderos, incluida la certeza del área si a ello hubiere lugar. El procedimiento aplicable en el presente artículo no es excluyente con el procedimiento dispuesto en el artículo 8º de la presente resolución conjunta en un mismo predio”.

ART. 4º—Modificar el artículo 8º, de la Resolución Conjunta SNR 1732 IGAC 221 del 21 de febrero de 2018 , el cual quedará así:

“ART. 8º—Rectificación de linderos por acuerdo entre las partes. La rectificación de linderos en el sistema catastral y registral procederá por una sola vez, de oficio o a solicitud de parte, siempre y cuando exista pleno acuerdo entre el titular del derecho de propiedad con él o los colindantes con los cuales presente diferencia, también propietarios, respecto de los linderos del bien inmueble. La rectificación de todos los linderos puede llevar a la certeza del área del inmueble.

Cuando la autoridad catastral identifique o tenga conocimiento de la existencia de terceros que puedan verse afectados por los resultados de la actuación administrativa efectuará las comunicaciones referidas en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011.

El procedimiento aplicable en el presente artículo no es excluyente con el procedimiento dispuesto en el artículo 5º de la presente resolución conjunta en un mismo predio.

La rectificación de linderos procederá cuando:

1. Sean arcifinios no verificables en terreno;
2. Sean arcifinios verificables en terreno, pero con variación respecto de lo consignado en los títulos registrados;
3. Estén expresados en medidas costumbristas no verificables en terreno;
4. Contengan descripciones insuficientes o limitadas en los títulos registrados;
5. Los linderos estén técnicamente definidos, pero sobre los mismos haya superposición; o
6. En lo casos en los que se presenten diferencias entre los linderos contenidos en los títulos y los verificados físicamente en terreno.

PAR.—Cuando se presente superposición de linderos y/o separación entre predios, la autoridad catastral considerará las condiciones de precisión de mediciones y factores constructivos para dirimir la diferencia, proponiendo la nueva definición de colindancia. Para la suscripción del acta de colindancia, la autoridad catastral podrá elaborar cuadros de tolerancia que deberán estar contenidos en el acto administrativo.

ART. 5º—Modificar el artículo 9º , el cual quedará así:

“ART. 9º—Procedimiento para la rectificación de linderos por acuerdo entre las partes. El procedimiento que se adelantará a efectos de llevar a cabo la rectificación de linderos de bienes inmuebles por acuerdo entre las partes en el sistema catastral y registral será el siguiente:

1. La autoridad catastral podrá solicitar al propietario interesado el levantamiento planimétrico o topográfico del bien inmueble, que debe incluir la descripción técnica de los linderos del bien inmueble y la certeza del área, de acuerdo con las especificaciones técnicas definidas por la máxima autoridad catastral. Para predios con áreas inferiores o iguales a 1.000 metros cuadrados bastará con la representación cartográfica catastral.

2. La rectificación de linderos por acuerdo entre las partes también podrá darse por iniciativa de las autoridades catastrales en desarrollo de los procesos de formación, actualización y conservación catastral.

3. La autoridad catastral competente revisará y validará el levantamiento planimétrico o topográfico o la representación cartográfica del predio presentado por el propietario solicitante, procediendo a expedir informe técnico, el cual incluirá, si es del caso, propuesta de rectificación, la cual pondrá en consideración del solicitante y de los colindantes propietarios.

Cuando se realicen levantamientos topográficos por las entidades públicas, dentro de sus labores misionales, la autoridad catastral tendrá como oficial esta información, por lo cual no requerirá validaciones posteriores, sin perjuicio de la inspección vigilancia y control por parte de la autoridad competente. Para todos los casos las entidades públicas deberán acogerse a las normas vigentes para elaboración de levantamientos topográficos adoptados por la autoridad catastral.

4. Para la rectificación por descripciones insuficientes y limitadas, la autoridad catastral deberá considerar las descripciones de linderos de los títulos registrados, con el fin de formular la propuesta de rectificación o de conversión y descripción técnica, en el sistema internacional de unidades, SI, de conformidad con los anexos 1 y 2 de descripción técnica de linderos para predios rurales y urbanos, según corresponda, adoptados mediante la presente resolución. Lo anterior, sin perjuicio del pleno acuerdo entre el titular del derecho de dominio del bien inmueble y sus colindantes, también propietarios.

5. De existir pleno acuerdo entre el propietario solicitante y los colindantes, también propietarios, respecto de la propuesta de rectificación presentada por la autoridad catastral, procederán a la suscripción del acta de colindancia, mediante firma de los intervinientes mencionados.

En el desarrollo de las labores misionales de las entidades públicas, estas podrán realizar actas de colindancia, las cuales serán oficiales y no requerirán validación de la autoridad catastral. La elaboración de las actas de colindancia, deberá hacerse conforme a las disposiciones de la presente resolución conjunta.

6. La autoridad catastral o las autoridades públicas, conforme lo señalado en el numeral anterior, habiendo resuelto previamente las oposiciones que se hubieren interpuesto durante la actuación administrativa expedirán acto administrativo

motivado que resuelva sobre la rectificación, adjuntando el acta de colindancia firmada y precisando el área del bien inmueble a partir de los linderos rectificadas. Contra este acto administrativo procederán los recursos de ley.

7. En firme el acto administrativo, siempre que proceda la rectificación, la autoridad catastral o la autoridad competente, en un término no mayor a treinta (30) días, lo remitirá para su inscripción en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos.

8. No es necesaria la comparecencia de los colindantes titulares de derecho de dominio correspondiente, cuando existan linderos del bien inmueble que no presentan discrepancia alguna entre los títulos registrados y su verificación en terreno. En este caso, de ser necesario se realizará la conversión de medidas costumbristas al sistema internacional de medidas y la descripción técnica respectiva de los linderos del predio.

9. Procederán los acuerdos parciales, en donde solo deberán comparecer los colindantes sobre los cuales se adelante el acuerdo de colindancia. Donde no haya discrepancia de linderos entre los títulos registrados y su verificación en terreno, no se requerirá la comparecencia del colindante.

PAR. 1º—En aquellos casos en los cuales existan diferencias entre la información recabada en terreno y lo consignado en los títulos registrados, y no se logre pleno acuerdo por vía administrativa, deberá agotarse el proceso judicial de deslinde y amojonamiento, conforme con el artículo 400 y siguientes del Código General del Proceso.

PAR. 2º—Cuando se actúe en desarrollo de los procesos de formación, actualización y conservación, el levantamiento planimétrico o topográfico elaborado por la respectiva autoridad catastral incluirá la citada propuesta de rectificación, si a ello hubiere lugar.

ART. 6º—Modificar el artículo 13 de la Resolución Conjunta SNR 1732 IGAC 221 del 21 de febrero de 2018 , el cual quedará así:

“ART. 13.—Descripción de linderos en los folios de matrícula inmobiliaria. Como resultado de los procedimientos de actualización y rectificación aquí dispuestos, se deberá incorporar la descripción técnica de los linderos en los folios de matrícula inmobiliaria”.

ART. 7º—Modificar el artículo 14 de la Resolución Conjunta SNR 1732 IGAC 221 del 21 de febrero de 2018 , el cual quedará así:

“ART. 14.—Ajuste de procedimientos internos, trámites y capacitación. La Superintendencia de Notariado y Registro, las autoridades catastrales y los gestores catastrales, ajustarán sus procedimientos internos y trámites, garantizando la generación de capacidades, la correcta interpretación e implementación de lo aquí dispuesto.

Para la aplicación de los procedimientos de la presente resolución a las propiedades horizontales, las autoridades catastrales determinarán los lineamientos técnicos, en concordancia con lo dispuesto en la Ley 675 de 2011”.

ART. 8º—Modificar el artículo 15 de la Resolución Conjunta SNR 1732 IGAC 221 del 21 de febrero de 2018 , el cual quedará así:

“ART. 15.—Transitorio. Los trámites iniciados ante la autoridad catastral competente antes del 1º de mayo de 2018, se culminarán bajo las disposiciones contempladas en la Instrucción Administrativa Conjunta 01/11 IGAC - SNR de 2010 y la Instrucción Administrativa 01 del 24 de enero de 2018 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Los trámites iniciados en vigencia del artículo 10 de la Resolución Conjunta SNR 1732 IGAC 221 de 2018, se ajustarán a las disposiciones aquí contempladas.

ART. 9º—Modificar el anexo 1 “Descripción técnica de linderos para predios rurales” y adicionar un anexo 2 “Descripción de linderos para predios urbanos”, los que serán adoptados y harán parte integral de la presente resolución.

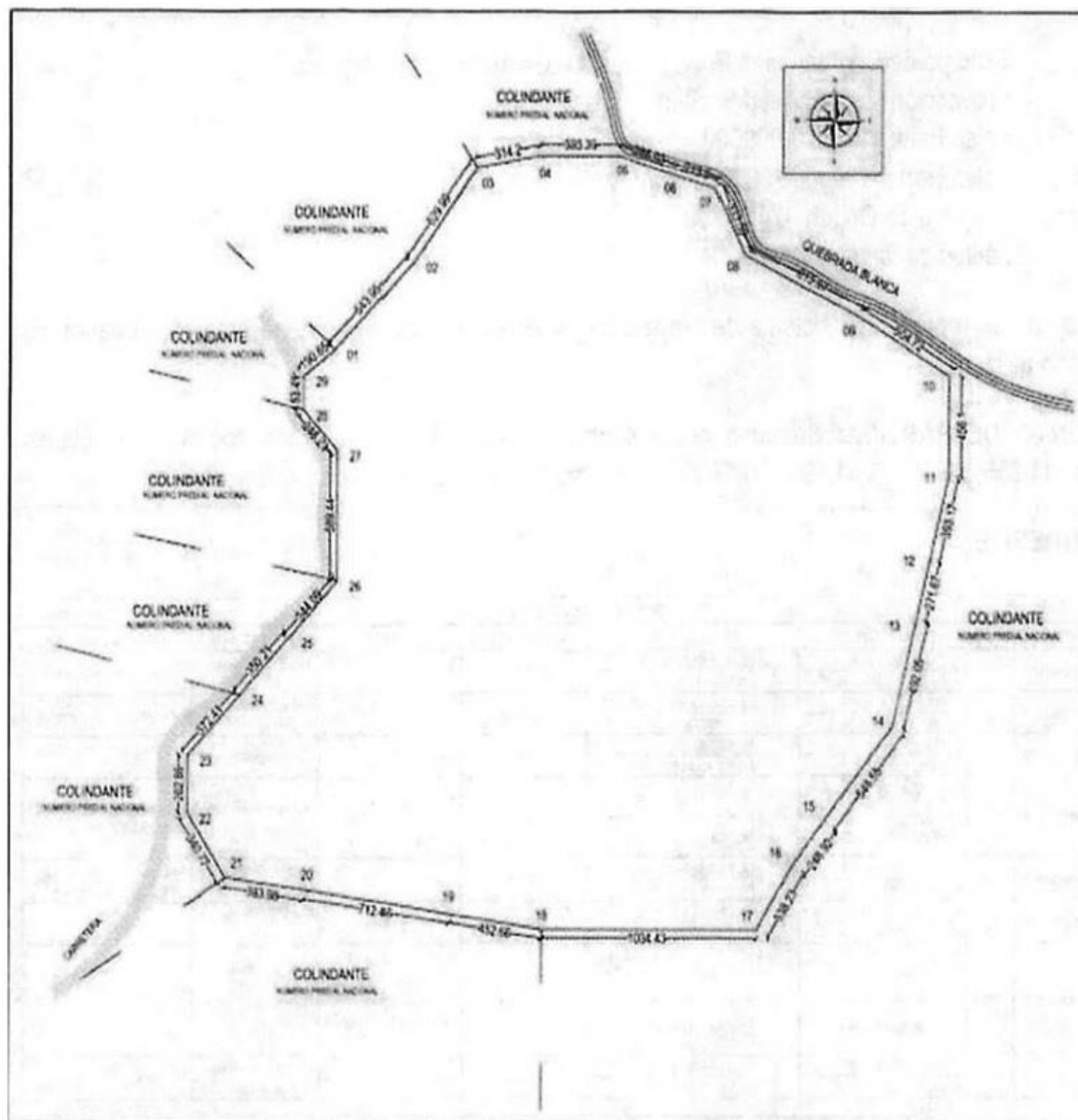
ART. 10.—La presente resolución rige a partir de su publicación en el Diario Oficial, deroga el artículo 10 de la Resolución Conjunta SNR 1732 IGAC 221 de 2018 y la modifica y adiciona en lo pertinente. Las demás disposiciones de la resolución conjunta continúan vigentes.

Publíquese y cúmplase.

Anexo 1

Descripción técnica de linderos para predios rurales

a. Modelo de representación gráfica del bien inmueble.



b. Modelo de redacción técnica de linderos.

El predio identificado con matrícula inmobiliaria <999-99999> y número catastral <99-999-99-99-9999999>, localizado en la vereda La Primavera del municipio de <Municipio> presenta los siguientes linderos, referidos al sistema de referencia oficial Magna Sirgas y proyección cartográfica (Local, Central, Este, Oeste, Etc.):

Sistema de coordenadas proyectadas: MAGNA_Colombia_Bogotá

Proyección: Transverse Mercator

Falso Este: 1000000,000000

Falso Norte: 1000000,000000

Longitud de origen: -74,07750792

Latitud de origen: 4,59620042

Cuando se representen sistema de proyección cartesianos (locales) se debe entregar la altura del plano utilizado.

Punto de partida: Se tomó como punto de partida el punto 1 con coordenadas planas X=814.956,32 m.E. Y=1.490.439.54 m.N.; en la colindancia con <número predial nacional>
Linderos

Descripción de linderos

Linderos	Punto inicial	Punto final	Distancia (m)	Rumbo	Colindante	Observaciones
Lindero 1	1 X: 814.956,32 m.E. Y: 1.490.439,54 m.N.	3 X: 815.540,13 m.E. Y: 1491264,31 m.N.	1073,94	Noreste	Número predial nacional	Pasando por el punto 2.
Lindero 2	3 X: 815640,13 m.E. Y: 1491264,31 m.N.	5 X: 816.335,57 m.E. Y: 1.491.315,23 m.N.	699,59	Este	Número predial nacional	Pasando por el punto 4.
Lindero 3	5 X: 816.335,57 m.E. Y: 1.491.315,23 m.N.	10 X: 817.917,55 m.E. Y: 1.490.330,22 m.N.	1935,11	Sureste	Quebrada Blanca	Pasando por los puntos del 6 al 9.
Lindero 4	10 X: 817.917.56 m.E. Y: 1.490.330.22 m.N.	18 X: 815.965,49 m.E. Y: 1487820.71 m.N.	3819,32	Sur del 10 al 14 Suroeste 14 al 17 Oeste del 17 al 18	Número predial nacional	Pasando por los puntos del 11 al 17.
Lindero 5	18 X: 815.965.49 m.E. Y: 1487820,71 m.N.	21 X: 814.433,85 m.E. Y: 1.438.052,57 m.N.	1549,10	Oeste	Número predial nacional	Pasando por los puntos 19 y 20.
Lindero 6	21 X: 814.433,85 m.E. Y: 1.488 052,57 m.N.	22 X: 814.253,61 m.E. Y: 1.488.341,77 m.N.	340,77	Noroeste	Número predial nacional	
Lindero 7	22 X:814.253,61 m.E. Y: 1.488.341,77 m.N.	29 X: 814.806,17 m.E. Y: 1.490.322,04 m.N.	2318,63	Norte del 22 al 23 Noreste del 23 al 26 Norte del 26 al 27 Noroeste del 27 al 28 Norte del 28 al 29	Carretera	Pasando por los puntos del 23 al 28.
Lindero 8	29 X: 814.806,17 m.E. Y: 1.490.322.04 m.N.	1 X: 814.956,32 m.E. Y: 1.490.439,54 m.N.	190,65	Noreste	Número predial nacional	Encierra.

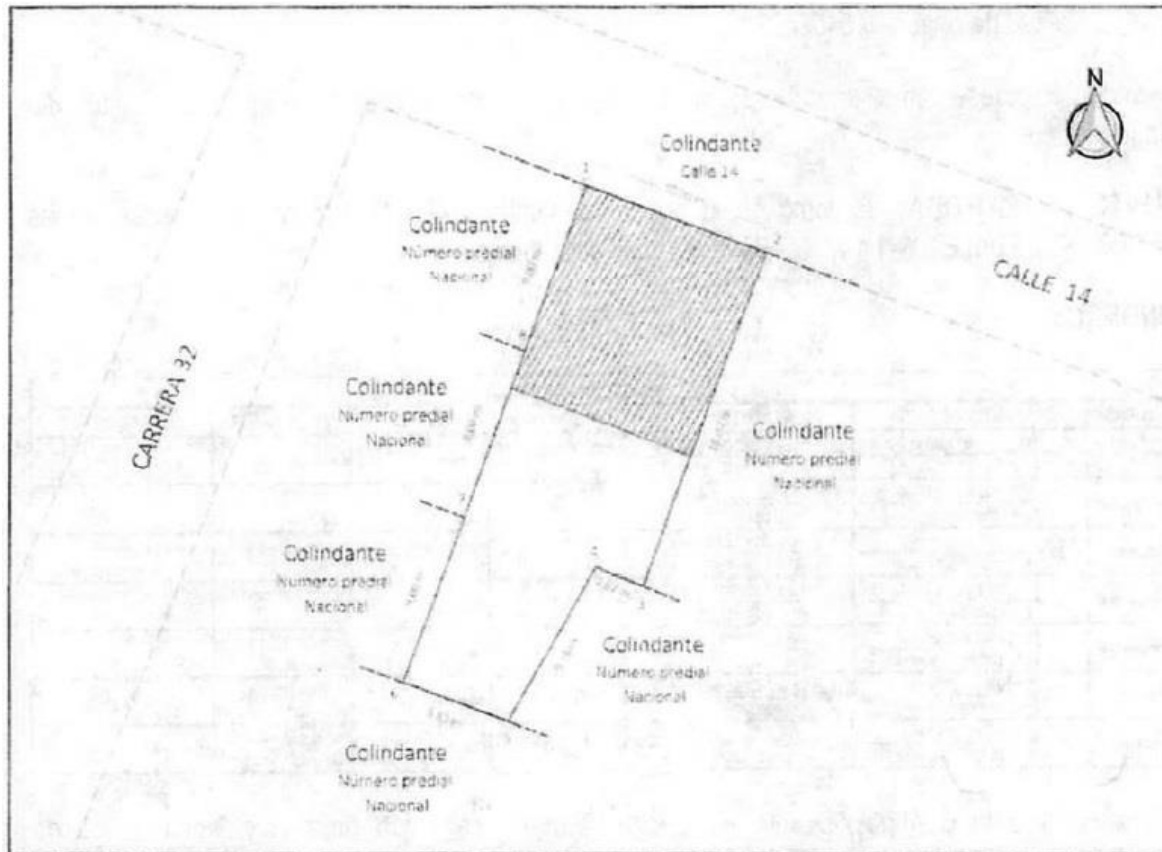
De acuerdo a la delimitación anterior, la cabida (área) calculada para este inmueble es de nueve millones ciento cuarenta y cuatro mil ciento dieciocho metros cuadrados (9.144.118,00 m²). Los datos de los puntos, las coordenadas, las distancias, las colindancias y la cabida fueron tomados del levantamiento planimétrico o certificado plano predial catastral especial del día <fecha del levantamiento o expedición del certificado> cuando es levantamiento planimétrico, se debe anexar: El <nombre completo del topógrafo o profesional habilitado> con el número de matrícula <99-9999>.

Nota: Las distancias y cabida están sujetas a la escala de representación.

Anexo 2

Descripción técnica de linderos para predios urbanos

a. Modelo de representación gráfica del bien inmueble.



b. Modelo de redacción técnica de linderos.

El predio identificado con matrícula inmobiliaria <999-99999> y número catastral <99-999-99-99-9999-9999-999>, localizado en la calle 14 N° 31-87 del municipio de <Municipio> presenta los siguientes linderos, referidos al sistema de referencia oficial Magna Sirgas y proyección cartográfica (Local, Centra, Este, Oeste, Etc.):

Sistema de coordenadas proyectadas: PCS_BOYACA_TUNJA
 Proyección: Transverse_Mercator
 Falso Este: 1077778,91800000
 Falso Norte: 1104519,52600000
 Longitud de origen: -73,37556722
 Latitud de origen: 5,54095278

Cuando se representen sistema de proyección cartesianos (locales) se debe entregar la altura del plano utilizado.

Punto de partida: Se tomó como punto de partida el punto 1 con coordenadas planas X=1.080.921,82 m.E., Y=1.107.672,68 m.N.; en la colindancia con <colindante Calle 14>

Linderos

Descripción de linderos

Linderos	Punto inicial	Punto final	Distancia (m)	Rumbo	Colindante	Observaciones
Lindero 1	X: 1.080.921,82 m.E.	X: 1.080.931,09 m.E.	10.00	Sureste	Calle 14	
	Y: 1.107.672,68 m.N.	Y: 1.107.666,42 m.N.				

Lindero 2	2	X: 1.080.931,09 m.E. Y: 1.107.666,42 m.N.	3	X: 1.080.920,68 m.E. Y: 1.107.651,41 m.N.	18.07	Suroeste	Número predial nacional	
Lindero 3	3	X: 1.080.920,68 m.E. Y: 1.107.651,41 m.N.	5	X: 1.080.912,14 m.E. Y: 1.107.646,58 m.N.	11.77	Noroeste del 3 al 4 Suroeste del 4 al 5	Número predial nacional	En línea quebrada, pasando por el punto 4
Lindero 4	5	X: 1.080.912,14 m.E. Y: 1.107.646,58 m.N.	6	X: 1.080.907,41 m.E. Y: 1.107.646,79 m.N.	5.83	Noroeste	Número predial nacional	
Lindero 5	6	X: 1.080.907,41 m.E. Y: 1.107.646,79 m.N.	7	X: 1.080.912,39 m.E. Y: 1.107.657,12 m.N.	9.00	Noreste	Número predial nacional	
Lindero 6	7	X: 1.080.912,39 m.E. Y: 1.107.657,12 m.N.	8	X: 1.080.917,32 m.E. Y: 1.107.664,65 m.N.	9.00	Noreste	Número predial nacional	
Lindero 7	8	X: 1.080.917,32 m.E. Y: 1.107.664,65 m.N.	1	X: 1.080.921,82 m.E. Y: 1.107.672,68 m.N.	9.00	Noreste	Número predial nacional	Encierra

De acuerdo a la delimitación anterior, la cabida (área) calculada para este inmueble es de doscientos treinta y nueve metros con cincuenta centímetros cuadrados (239,50 m²). Los datos de los puntos, las coordenadas, las distancias, las colindancias y la cabida fueron tomados del levantamiento planimétrico o certificado plano predial catastral especial del día <fecha del levantamiento o expedición del certificado>; cuando es levantamiento planimétrico, se debe anexar: El <nombre completo del topógrafo o profesional habilitado> con el número de matrícula <99-9999>.

LEY 1673 DE 2013

(Julio 19)

Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

TÍTULO I

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1°. *Objeto.* La presente ley tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado. Igualmente la presente ley propende por el reconocimiento general de la actividad de los evaluadores. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado colombiano.

NOTA: Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-385](#) de 2015.

Artículo 2°. *Ámbito de Aplicación.* A partir de la entrada en vigencia de esta ley, quienes actúen como evaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se asimilen a estos utilizados en Colombia, se regirán exclusivamente por esta ley y aquellas normas que la desarrollen o la complementen, para buscar la organización y unificación normativa de la actividad del evaluador, en busca de la seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la valuación.

NOTA: Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-385](#) de 2015.

TÍTULO II

DEFINICIONES

Artículo 3°. Definiciones. Para efectos de la presente ley se entenderán como:

a) **Valuación:** Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo;

b) **Avalúo Corporativo:** Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados;

c) **Avaluador:** Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores;

d) **Registro Abierto de Avaluadores:** Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida Autorregulación de Avaluadores en donde se inscribe, conserva y actualiza información de los avaluadores, de conformidad con lo establecido en la presente ley;

e) **Sector Inmobiliario:** Sector de la economía nacional compuesto por las actividades y servicios inmobiliarios que involucran las siguientes actividades:

Valuación de todo tipo de inmuebles, venta o compra, administración, construcción, alquiler y/o arrendamiento de inmuebles, promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios, consultoría inmobiliaria, entre otras actividades relacionadas con los anteriores negocios.

TÍTULO III

DE LA ACTIVIDAD DEL AVALUADOR

Artículo 4°. Desempeño de las Actividades del Avaluador. El avaluador desempeña, a manera de ejemplo, las siguientes actividades sobre bienes tangibles:

a) La formación de los avalúos catastrales, base gravable para los impuestos nacionales, municipales (prediales y complementarios);

- b) El sistema financiero, para la concesión de créditos de diversa índole en los que se requiera una garantía como los hipotecarios para vivienda, agropecuarios, industria, transporte, hotelería, entre otros;
- c) En los procesos judiciales y arbitrales cuando se requiere para dirimir conflictos de toda índole, entre ellos los juicios hipotecarios, de insolvencia, reorganización, remate, sucesiones, daciones en pago, donaciones, entre otros;
- d) El Estado cuando por conveniencia pública tenga que recurrir a la expropiación por la vía judicial o administrativa: cuando se trate de realizar obras por el mecanismo de valorización, concesión, planes parciales, entre otros;
- e) Los ciudadanos cuando requieren avalúos en procesos de compraventa, sucesiones, particiones, reclamaciones, donaciones o cuando los requieran para presentar declaraciones o solicitudes ante las autoridades o sustentación de autoavalúo o autoestimaciones;
- f) Las empresas del Estado o de los particulares cuando lo requieren en procesos de fusión, escisión o liquidación;
- g) El servicio a las personas naturales o jurídicas que requieren avalúos periódicos de sus activos para efectos contables, balances, liquidación de impuestos, que evidencien la transparencia de los valores expresados en estos informes presentados a los accionistas acreedores, inversionistas y entidades de control;
- h) Los dictámenes de valor de los bienes tangibles, bien sean simples o compuestos, géneros o singularidades;
- i) Los dictámenes de valor de los bienes intangibles, universalidades o negocios en operación o en reestructuración que para tal efecto determine expresamente el Gobierno Nacional.

Artículo 5°. Registro Abierto de Avaluadores. Créase el Registro Abierto de Avaluadores, el cual se conocerá por sus siglas “RAA” y estará a cargo y bajo la responsabilidad de las Entidades Reconocidas de Autorregulación.

NOTA: Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-385](#) de 2015.

Artículo 6°. *Inscripción y requisitos.* La inscripción como evaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Evaluadores. Para ser inscrito como evaluador deberán llenarse los siguientes requisitos por esta ley:

a) Acreditar en la especialidad que lo requiera:

(i) formación académica a través de uno o más programas académicos debidamente reconocidos por el Ministerio de Educación Nacional que cubran: (a) teoría del valor, (b) economía y finanzas generales y las aplicadas a los bienes a evaluar, (c) conocimientos jurídicos generales y los específicos aplicables a los bienes a evaluar, (d) las ciencias o artes generales y las aplicadas a las características y propiedades - intrínsecas de los bienes a evaluar, (e) de las metodologías generales de valuación y las específicas de los bienes a evaluar, (d) métodos matemáticos y cuantitativos para la valuación de los bienes y (e) en la correcta utilización de los instrumentos de medición utilizados para la identificación o caracterización de los bienes a evaluar, o

(ii) Demostrar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el párrafo 1° del presente artículo;

b) Indicar datos de contacto físico y electrónico para efectos de notificaciones. Corresponde al Evaluador mantener actualizada esta información.

Parágrafo 1°. *Régimen de transición.* Por única vez y dentro de un periodo de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme la resolución de reconocimiento de la primera Entidad Reconocida de Autorregulación por la Superintendencia de Industria y Comercio, los nacionales o los extranjeros autorizados por esta ley que a la fecha de expedición de la presente ley se dedican a la actividad del evaluador podrán inscribirse en el Registro Abierto de Evaluadores sin necesidad de presentar prueba de la formación académica exigida en este artículo, acreditando: (i) certificado de persona emitido por entidad de evaluación de la conformidad acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la norma ISO 17024 y autorizado por una Entidad Reconocida de Autorregulación, y (ii) experiencia suficiente, comprobada y comprobable mediante, avalúos realizados y

certificaciones laborales de por lo menos un (1) año anteriores a la presentación de los documentos.

Parágrafo 2°. Las instituciones de educación superior o las instituciones de educación para el trabajo y el desarrollo humano deberán expedir los títulos académicos y las certificaciones de aptitud profesional, según el caso y de acuerdo con la ley, que demuestren la adecuada formación académica de la persona natural que solicita su inscripción como evaluador en el Registro Abierto de Evaluadores.

NOTA: Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-385](#) de 2015.

Artículo 7°. Territorio. El evaluador inscrito ante el Registro Abierto de Evaluadores podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional.

Artículo 8°. Inhabilidades, impedimentos e incompatibilidades. Los evaluadores que realicen avalúos con destino a procesos judiciales o administrativos, o cuando sus avalúos vayan a hacer parte de las declaraciones y soportes que las personas y entidades realicen ante cualquier autoridad del Estado, tendrán las mismas obligaciones que los funcionarios públicos y se les aplicará en su totalidad las inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas en la normatividad que regule la materia. Lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades de orden civil a que hubiere lugar conforme a las leyes colombianas y los requisitos, inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas en otras normas legales.

Artículo 9°. Ejercicio ilegal de la actividad del evaluador por persona no inscrita. Ejercer ilegalmente la actividad del evaluador será considerado como simulación de investidura o cargo y será sancionado penalmente en la forma descrita por el artículo 426 de la Ley 599 de 2000; Actualmente ejercerá ilegalmente la actividad de evaluador, la persona que sin cumplir los requisitos previstos en esta ley, practique cualquier acto comprendido en el ejercicio de esta actividad.

NOTA: El texto subrayado fue declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-385](#) de 2015.

En igual infracción incurrirá la persona que, mediante avisos, propaganda, anuncios o en cualquier otra forma, actúe, se anuncie o se presente como evaluador inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores, sin el

cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley o cuando indique ser miembro de alguna Lonja de Propiedad Raíz o agremiación de evaluadores sin serlo.

También incurre en ejercicio ilegal de la actividad, el evaluador, que estando debidamente inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores, ejerza la actividad estando suspendida o cancelada su inscripción al Registro Abierto de Evaluadores, o cuando dentro de procesos judiciales desempeñe su función sin estar debidamente autorizado por el funcionario competente.

Estas violaciones serán sancionadas por la Superintendencia de Industria y Comercio, sin perjuicio de las sanciones penales y civiles aplicables.

Artículo 10. Encubrimiento del ejercicio ilegal de la actividad del evaluador de persona no inscrita. La persona natural o jurídica que permita o encubra el ejercicio ilegal de la actividad, podrá ser sancionada por la Superintendencia de Industria y Comercio de conformidad con el procedimiento y montos señalados en esta ley.

Adicionalmente, el evaluador que permita o encubra el ejercicio ilegal de la actividad, podrá ser suspendido del ejercicio legal de la actividad hasta por el término de tres (3) años.

Parágrafo. El servidor público que en el ejercicio de su cargo, autorice, facilite, patrocine, encubra o permita el ejercicio ilegal de la valuación incurrirá en falta disciplinaria grave, sancionable de acuerdo con las normas legales vigentes.

Artículo 11. Denuncia del ejercicio ilegal de la actividad del evaluador por persona no inscrita. La Entidad Reconocida de Autorregulación, denunciará, publicará y deberá dar aviso por los medios a su alcance, a todo el público relacionado con la valuación o que utilicen los servicios de evaluadores, del ejercicio ilegal de la actividad de que tenga conocimiento, con el fin de proteger a la sociedad del eventual riesgo a que este hecho la somete.

NOTA: Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-385](#) de 2015.

Artículo 12. De los evaluadores extranjeros. Podrán inscribirse como evaluadores los extranjeros domiciliados en Colombia, cuando

exista la obligación internacional para ello, de conformidad con los tratados suscritos por el Gobierno colombiano, en materia de comercio y/o prestación de servicios, y cumplan con los requisitos exigidos para los nacionales colombianos. El extranjero deberá convalidar los títulos académicos que pretenda utilizar para su inscripción.

Lo mismo aplicará a lo evaluadores extranjeros en los estudios, que pretendan participar en cálculos, asesorías y demás trabajos relacionados con el ejercicio de la actividad de evaluador, en el sector público o privado.

Artículo 13. Postulados éticos de la actividad de evaluador. El ejercicio de la valuación, debe ser guiado por criterios, conceptos y elevados fines, que propendan a enaltecerlo; por lo tanto deberá estar, ajustado a las disposiciones de las siguientes normas que constituyen su Código de Ética de la Actividad del Avalador.

Parágrafo. El Código de Ética de la Actividad adoptado mediante la presente ley será el marco del comportamiento del evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaladores y su violación será sancionada mediante el procedimiento establecido en el presente título, sin perjuicio de los códigos que desarrollen con base en la presente ley las Lonjas de Propiedad Raíz y las Entidades Reconocidas de Autorregulación.

Artículo 14. Deberes generales del evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaladores. Son deberes generales del evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaladores los siguientes:

- a) Cumplir con los requerimientos, citaciones y demás diligencias que formule u ordene la Entidad Reconocida de Autorregulación o cualquiera de sus seccionales;
- b) Cuidar y custodiar los bienes, valores, documentación e información que por razón del ejercicio de su actividad, se le hayan encomendado o a los cuales tenga acceso;
- c) Denunciar los delitos, contravenciones y faltas contra este Código de Ética, de que tuviere conocimiento con ocasión del ejercicio de su actividad, aportando toda la información y pruebas que tuviere en su poder, ante la Entidad Reconocida de Autorregulación y/o Seccionales;

d) Respetar y hacer respetar todas las disposiciones legales y reglamentarias que incidan en actos de esta actividad;

e) Velar por el prestigio de esta actividad;

f) Obrar con la mayor prudencia y diligencia cuando se emitan conceptos sobre las actuaciones de los demás evaluadores inscritos en el Registro Abierto de Evaluadores;

g) Respetar y reconocer la propiedad intelectual de los demás evaluadores inscritos en el Registro Abierto de Evaluadores sobre sus valuaciones y proyectos;

h) Los demás deberes incluidos en la presente ley y los indicados en todas las normas legales y técnicas relacionados con el ejercicio de la valuación.

Artículo 15. Deberes del Evaluador inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores para con sus clientes y el público en general. Son deberes de Evaluador inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores para con sus clientes y el público en general:

a) Dedicar toda su aptitud y atender con la mayor diligencia y probidad, los asuntos encargados por su cliente;

b) Mantener el secreto y reserva, respecto de toda circunstancia relacionada con el cliente y con los trabajos que para él se realizan, salvo autorización escrita previa del cliente, obligación legal de revelarla o cuando el bien evaluado se vaya a pagar con dineros públicos, salvo que correspondan los gastos reservados legalmente;

c) El evaluador inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores, que dirija el cumplimiento de contratos entre sus clientes y terceras personas, es ante todo asesor y guardián de los intereses de sus clientes, pero en ningún caso le es lícito actuar en perjuicio de aquellos terceros.

Parágrafo. Los deberes del evaluador inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores en sus actuaciones contractuales, se regirá por lo establecido en la legislación vigente en esa materia.

NOTA: Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-385](#) de 2015.

Artículo 16. De los deberes del Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores en los concursos o licitaciones. Son deberes del evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores en los concursos o licitaciones:

El evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores que haya actuado como asesor de la parte contratante en un concurso o licitación deberá abstenerse de intervenir directa o indirectamente en las tareas requeridas para el desarrollo del trabajo que dio lugar al mismo, salvo que su intervención estuviese establecida en las bases del concurso o licitación.

Parágrafo. Para efectos de los concursos, los evaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores se ceñirán a lo preceptuado en la legislación vigente.

NOTA: Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-385](#) de 2015.

Artículo 17. Régimen de Inhabilidades e Incompatibilidades que afectan el ejercicio. Incurrirá en faltas al Régimen de Inhabilidades e Incompatibilidades y por lo tanto se le podrá imponer las sanciones a que se refiere la presente ley, todo aquel evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores que:

- a) Actúe simultáneamente como representante o asesor de más de una empresa que desarrolle idénticas actividades y en un mismo tema, sin expreso consentimiento y autorización de las mismas para tal actuación;
- b) En ejercicio de sus actividades públicas o privadas hubiese intervenido en determinado asunto, no podrán luego actuar o asesorar directa o indirectamente a la parte contraria en la misma cuestión;
- c) Intervenga como perito o actúe en cuestiones que comprendan las inhabilidades e incompatibilidades generales de ley.

Artículo 18. Faltas contra la ética del Avaluador. Incurren en falta contra la ética del evaluador los evaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores que violen cualquiera de los deberes enunciados en la presente ley.

Artículo 19. Definición de falta disciplinaria. Se entiende como falta que promueva la acción disciplinaria y en consecuencia, la aplicación del procedimiento aquí establecido, toda violación a las prohibiciones y al Régimen de Inhabilidades e Incompatibilidades, al correcto ejercicio de la actividad o al incumplimiento de las obligaciones impuestas por la presente ley.

Artículo 20. Sanciones aplicables. La Entidad Reconocida de Autorregulación podrá sancionar a los especialistas responsables de la comisión de faltas disciplinarias con:

- a) Amonestación escrita;
- b) Suspensión en el ejercicio de la actividad de valuación hasta por tres (3) años en la primera falta y si es recurrente o reincidente o la falta lo amerita, de manera definitiva;
- c) Cancelación de la inscripción al Registro Abierto de Avaluadores.

Artículo 21. Posesión en cargos, suscripción de contratos o realización de dictámenes técnicos que impliquen el ejercicio de la actividad de evaluador. Para utilizar el título de evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, tomar posesión de un cargo de naturaleza pública o privada, participar en licitaciones, emitir dictámenes sobre aspectos técnicos de valuación ante organismos estatales o ante personas naturales o jurídicas de derecho privado, y demás actividades cuyo objeto implique el ejercicio de la actividad de evaluador en cualquiera de sus especialidades, se debe exigir la presentación en original o mediante mecanismo digital, del documento que acredita la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

Artículo 22. Dictámenes periciales. El cargo o la función de perito, cuando el dictamen comprenda cuestiones técnicas de valuación, se encomendará al evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en los términos de la presente ley y cuya especialidad corresponda a la materia objeto del dictamen.

TÍTULO IV

DE LA AUTORREGULACIÓN DE LA ACTIVIDAD DEL AVALUADOR

Artículo 23. *Obligación de Autorregulación.* Quienes realicen la actividad de evaluador están obligados a inscribirse en el Registro Abierto de Evaluadores, lo que conlleva la obligación de cumplir con las normas de autorregulación de la actividad en los términos del presente capítulo. Estas obligaciones deberán atenderse a través de cuerpos especializados para tal fin, establecidos dentro de las Entidades Reconocidas de Autorregulación. La obligación de autorregulación e inscripción en el Registro Abierto de Evaluadores es independiente del derecho de asociación a las Entidades Reconocidas de Autorregulación.

Parágrafo 1°. Lo dispuesto en el presente artículo, se aplicará a la persona natural que desarrolle la actividad de evaluador que esté registrado en el Registro Abierto de Evaluadores, sin perjuicio de las sanciones que se puedan derivar de la violación de las normas legales propias de su profesión, las cuales seguirán siendo investigadas y sancionadas por los Consejos Profesionales o las entidades de control competentes, según sea el caso.

Parágrafo 2°. La obligación de registro inicial ante el Registro Abierto de Evaluadores, deberá realizarse dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes contados a partir de la fecha en quede en firme la resolución de reconocimiento de la primera Entidad Reconocida de Autorregulación por la Superintendencia de Industria y Comercio.

NOTA: Parágrafo 2° declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-385](#) de 2015.

Artículo 24. *De la autorregulación en la actividad del evaluador.* Las Entidades Reconocidas de Autorregulación, tendrán a cargo, las siguientes funciones:

Función normativa: Consiste, sin perjuicio de lo establecido en esta ley, en la adopción y difusión de las normas de autorregulación para asegurar el correcto funcionamiento de la actividad del evaluador.

Función de supervisión: Consiste en la verificación del cumplimiento de las normas de la actividad del evaluador y de los reglamentos de autorregulación, sin perjuicio de las funciones establecidas por esta ley en cabeza de la Superintendencia de Industria y Comercio.

Función disciplinaria: Consiste en la imposición de sanciones a sus miembros y a los evaluadores inscritos por el incumplimiento de las

normas de la actividad del evaluador y de los reglamentos de autorregulación.

Función de Registro Abierto de Avaluadores: Consiste en la actividad de inscribir, conservar y actualizar en el Registro Abierto de Avaluadores la información de las personas naturalesavaluadoras, de conformidad con lo establecido en la presente ley.

Parágrafo 1°. Las Entidades Reconocidas de Autorregulación deberán cumplir con todas las funciones señaladas en el presente artículo, en los términos y condiciones que determine el Gobierno Nacional, con base en lo establecido en esta ley. En ejercicio de esta facultad, el Gobierno Nacional, a través de la Superintendencia de Industria y Comercio, deberá propender porque se mantengan iguales condiciones de registro, supervisión y sanción entre las Entidades Reconocidas de Autorregulación previstas en la presente ley, así como establecer medidas para el adecuado gobierno de las mismas.

Parágrafo 2°. Las funciones aquí señaladas implican la obligación de interconexión de las bases de datos, de mantener y de compartir información con otras Entidades Reconocidas de Autorregulación y con la Superintendencia de Industria y Comercio, como condición para su operación, con el fin de asegurar el cumplimiento de lo establecido en esta ley.

Parágrafo 3°. La actividad de autorregulación de las Entidades Reconocidas de Autorregulación será compatible con las actividades de normalización técnica y certificación de personas bajo el sistema de evaluación establecidos en la norma ISO 17024, previa acreditación de la misma por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC).

NOTA: Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-385](#) de 2015.

Artículo 25. *Función Disciplinaria.* En ejercicio de la función disciplinaria, se deberán establecer procedimientos e iniciar de oficio o a petición de parte acciones disciplinarias por el incumplimiento de los reglamentos de autorregulación y de las normas de la actividad del evaluador, decidir sobre las sanciones disciplinarias aplicables e informar a la Superintendencia de Industria y Comercio sobre las decisiones adoptadas en materia disciplinaria.

NOTA: El texto subrayado fue declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-385](#) de 2015.

Quien ejerza funciones disciplinarias podrá decretar, practicar y valorar pruebas, determinar la posible responsabilidad disciplinaria de las personas investigadas dentro de un proceso disciplinario, imponer las sanciones disciplinarias establecidas en los reglamentos, garantizando en todo caso el derecho de defensa y el debido proceso.

Las pruebas recaudadas por quien ejerza funciones disciplinarias podrán ser trasladadas a la Superintendencia de Industria y Comercio en ejercicio de su facultad sancionatoria en materia de protección al consumidor, competencia desleal y protección de la competencia. Igualmente, las pruebas recaudadas por la Superintendencia de Industria y Comercio podrán trasladarse a quien ejerza funciones disciplinarias, sin perjuicio del derecho de contradicción. De igual manera, se podrán trasladar pruebas a los organismos estatales de control como la Fiscalía, la Procuraduría y la Contraloría.

Parágrafo. Las normas actualmente prescritas para estos organismos también aplicarán para las entidades que surjan de las mencionadas fusiones y acuerdos.

Artículo 26. Entidades Reconocidas de Autorregulación. La Superintendencia de Industria y Comercio reconocerá como Entidad Reconocida de Autorregulación a una o más personas jurídicas sin ánimo de lucro, que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Sean entidades gremiales, sin ánimo de lucro;
- b) Cuenten entre sus miembros evaluadores personas naturales o asociaciones gremiales, en las cuales a su vez, sean miembros evaluadores personas naturales;
- c) Los demás requisitos establecidos en esta ley para estas entidades.

Podrán existir Entidades Reconocidas de Autorregulación que tengan como único objeto las actividades de autorregulación establecidas y permitidas por esta ley para este tipo de entidades.

La Superintendencia de Industria y Comercio, en los términos que establece la presente ley, ejercerá las funciones de inspección, vigilancia y control de las Entidades Reconocidas de Autorregulación.

Parágrafo 1°. Con el fin de garantizar la cobertura y sostenibilidad de los Organismos Autorizados de Autorregulación en todo el territorio nacional, el Gobierno podrá establecer zonas o regiones para el desarrollo exclusivo de su actividad.

Parágrafo 2°. La función de autorregulación no tiene el carácter de función pública.

Parágrafo 3°. La Superintendencia de Industria y Comercio podrá suscribir acuerdos o memorandos de entendimiento con las Entidades Reconocidas de Autorregulación, con el objeto de coordinar esfuerzos en materia de autorregulación disciplinaria, de supervisión e investigación de las Entidades Reconocidas de Autorregulación.

Parágrafo 4°. El Gobierno Nacional reglamentará el funcionamiento y conformación del organismo de dirección de la Entidad Reconocida de Regulación. De ser necesario para garantizar la objetividad de las decisiones o por razones de buen gobierno podrá determinar que hasta una tercera parte de los miembros del órgano de dirección serán nombrados por el Gobierno Nacional. Para el ejercicio de esta potestad, deberá reglamentar la materia previamente señalando la calidad de las personas privadas a nombrar.

Artículo 27. Requisitos. La Superintendencia de Industria y Comercio reconocerá a las Entidades Reconocidas de Autorregulación de valuación, cuando cumpla con los siguientes requisitos:

- a) Contar con el número mínimo de miembros evaluadores y asociaciones gremiales que determine el Gobierno Nacional;
- b) Disponer de los mecanismos adecuados para hacer cumplir por sus miembros y por las personas vinculadas con ellos las leyes y normas de la actividad del evaluador y los reglamentos que la misma entidad expida;
- c) Contar con un mecanismo de ingreso de las personas jurídicas gremiales que tengan entre sus miembros evaluadores y personas naturales evaluadores para que sean miembros de la Entidad Reconocida de Autorregulación;
- d) Demostrar que sus reglamentos prevén mecanismos para que en los diferentes órganos de la Entidad Reconocida de Autorregulación se

asegure una adecuada representación de sus miembros, sin perjuicio de que en el comité disciplinario se establezca una participación por lo menor paritaria de personas externas o independientes. En caso de empate, se decidirá por los miembros externos o independientes;

e) Demostrar que las normas de la Entidad Reconocida de Autorregulación proveerán una adecuada distribución de los cobros, tarifas y otros pagos entre sus miembros e inscritos;

f) Garantizar que las reglas de las Entidades Reconocidas de Autorregulación estén diseñadas para prevenir la manipulación y el fraude en el mercado, promover la coordinación y la cooperación con los organismos encargados de regular, así como eliminar las barreras y crear las condiciones para la operación de mercados libres y abiertos a nivel nacional e internacional y, en general, proteger a los consumidores y usuarios de la actividad del evaluador y del interés público;

g) Garantizar que se prevenga la discriminación entre los miembros, así como establecer reglas que eviten acuerdos y actuaciones que vulneren el espíritu y propósitos de la normativa de la actividad del evaluador;

h) Demostrar que las normas de la Entidad Reconocida de Autorregulación proveerán la posibilidad de disciplinar y sancionar a sus afiliados e inscritos de acuerdo con la normatividad de la actividad del evaluador y sus propios reglamentos. Las sanciones de carácter disciplinario podrán tener la forma de expulsión, suspensión, limitación de actividades, funciones y operaciones, multas, censuras, amonestaciones y otras que se consideren apropiadas y que no riñan con el ordenamiento jurídico legal;

i) Tener Revisor Fiscal y Contador Público;

j) Contar con los sistemas necesarios para adelantar las inscripciones en el Registro Abierto de Evaluadores;

k) Contar con un procedimiento para atender las solicitudes de información de miembros y terceros sobre los datos contenidos en el Registro Abierto de Evaluadores;

l) Contar y mantener una póliza de responsabilidad civil extracontractual en el momento que lo establezca el Gobierno Nacional;

m) Contar con un cubrimiento del territorio nacional de mínimo diez (10) departamentos;

n) Contar con un sistema que le permita registrar y mantener en su protocolo, a solicitud de los evaluadores, información sobre experiencia y actualización de los certificados de persona emitido por entidad de evaluación de la conformidad, acreditada por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC), bajo la norma ISO 17024 y autorizado por una Entidad Reconocida de Autorregulación.

Artículo 28. Medidas. Las entidades reconocidas de autorregulación deberán asegurar los mecanismos para el ejercicio de la función disciplinaria, de la aceptación o de rechazo de sus miembros y de la provisión de sus servicios.

Parágrafo. En este contexto, los organismos de autorregulación no deberán imponer cargas innecesarias para el desarrollo de la competencia.

Artículo 29. Prohibición. Ninguna Entidad Reconocida de Autorregulación mantendrá, temporal o definitivamente como uno de sus miembros a una persona que se encuentre suspendida o cuya inscripción haya sido cancelada en cualquier Registro Abierto de Evaluadores.

Sin perjuicio de lo anterior, las personas jurídicas que sean de propiedad, contraten o empleen personas naturales que se hayan inscrito a una Entidad Reconocida de Autorregulación, estarán sujetos a las sanciones de esta ley, aun cuando tales personas no sean miembros de la Entidad Reconocida de Autorregulación.

Artículo 30. Proceso Disciplinario. Cuando haya lugar a un proceso disciplinario, la Entidad Reconocida de Autorregulación que ejerza las funciones disciplinarias, deberá formular los cargos, notificar al miembro y dar la oportunidad para ejercer el derecho de defensa. Igualmente, se deberá llevar una memoria del proceso.

Todo proceso disciplinario deberá estar soportado por:

a) La conducta que el miembro y/o las personas vinculadas a este desarrollaron;

b) La norma de la actividad del evaluador o del reglamento del autorregulador que específicamente incumplieron;

c) En caso de que exista, la sanción impuesta y la razón de la misma.

Parágrafo. En todo caso el proceso disciplinario que adelanten los organismos de autorregulación en ejercicio de su función disciplinaria, deberá observar los principios de oportunidad, economía y celeridad, y se regirá exclusivamente por los principios y el procedimiento contenidos en la presente ley y en las demás normas que la desarrollen.

Artículo 31. Admisión. La Entidad Reconocida de Autorregulación podrá negar la calidad de miembro a personas que no reúnan los estándares de idoneidad comercial financiera o capacidad para operar o los estándares de experiencia, capacidad, entrenamiento que hayan sido debidamente establecidos por dicho organismo, previamente autorizados por la Superintendencia de Industria y Comercio.

La Entidad Reconocida de Autorregulación verificará las condiciones de idoneidad, trayectoria y carácter de sus miembros y requerirá que los evaluadores estén registrados en dicho organismo.

Artículo 32. Solicitudes de Inscripción. La Entidad Reconocida de Autorregulación deberá negar la solicitud de inscripción, cuando no se provea la información requerida o formulada en los reglamentos de dicho organismo de conformidad con los requisitos establecidos en la presente ley, o cuando el solicitante no reúna las calidades para hacer parte del mismo, de conformidad con los requisitos establecidos en su reglamento de la entidad.

Artículo 33. Motivación de las Decisiones. En los casos en que se niegue la inscripción, la membresía o se niegue la prestación de un servicio a uno de los miembros, la Entidad Reconocida de Autorregulación deberá notificar a la persona o personas interesadas sobre las razones de esta decisión y darle la oportunidad para que presente sus explicaciones.

Artículo 34. Negación o Cancelación de Inscripciones. La Entidad Reconocida de Autorregulación negará, suspenderá o cancelará la inscripción de personas que hayan sido expulsadas de otros Organismos de Autorregulación o de un miembro que realice prácticas que pongan en riesgo los derechos o intereses de importancia de los consumidores o usuarios de los evaluadores, de otros agentes del mercado, al Estado o a la misma Entidad Reconocida de Autorregulación. En estos eventos se

deberá informar previamente a la Superintendencia de Industria y Comercio.

TÍTULO V

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 35. *Día del evaluador.* Se establece como día del evaluador el 13 de diciembre, el cual será conmemorado cada año, a partir de la expedición de la presente ley.

Artículo 36. *Intervención del Estado en el Sector Inmobiliario.* El Estado intervendrá en la economía, a través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, con el fin de buscar la formalización, productividad y la sana competencia en el sector inmobiliario. Para ello, la obligación de autorregulación de las personas naturales involucradas en este sector de la economía, los requisitos para el ejercicio de la actividad inmobiliaria por personas naturales y los de las Entidades Reconocidas de Autorregulación serán los mismos establecidos en la presente ley.

Artículo 37. *Autoridades.* Corresponde al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, la reglamentación de la presente ley, así como verificar la creación y puesta en funcionamiento de las Entidades Reconocidas de Autorregulación de la actividad del evaluador.

Corresponde a la Superintendencia de Industria y Comercio ejercer funciones de inspección, vigilancia y control sobre:

- a) Las Entidades Reconocidas de Autorregulación de la actividad del evaluador, y una vez lo reglamente el Gobierno Nacional, a las entidades reconocidas del sector inmobiliario;
- b) Los organismos de evaluación de la conformidad que expidan certificados de personas de la actividad del evaluador, y una vez lo reglamente el Gobierno Nacional de los certificados de competencias laborales del sector inmobiliario;
- c) Las personas que sin el lleno de los requisitos establecidos en esta ley o en violación de los artículos 8° y 9° de la misma, desarrollen ilegalmente la actividad del evaluador.

Para el ejercicio de las funciones establecidas en la presente ley, la Superintendencia de Industria y Comercio aplicará los procedimientos e impondrá las sanciones previstas en la Ley 1480 de 2011 y demás normas concordantes.

Artículo 38. Las entidades a las que se refiere el artículo 26 podrán ejercer algunas o todas las funciones de autorregulación previstas en el artículo 25, en los términos y condiciones que determine el Gobierno Nacional. Las funciones del Registro Abierto de Avaluadores, no podrá ser ejercida con independencia de las otras tres funciones señaladas en el artículo 25.

Artículo 39. Esta ley rige seis (6) meses después de su publicación en el ***Diario Oficial*** y deroga el artículo [50](#) de la Ley 546 de 1999 y la lista a cargo de la Superintendencia de Industria y Comercio de que tratan los artículos 60 y sucesivos de la Ley 550 de 1999, así como todas las demás normas que le sean contrarias.

El Presidente del honorable Senado de la República,

Roy Leonardo Barreras Montealegre.

El Secretario General del honorable Senado de la República,

Gregorio Eljach Pacheco.

El Presidente de la honorable Cámara de Representantes,

Augusto Posada Sánchez.

El Secretario General la honorable Cámara de Representantes,

Jorge Humberto Mantilla Serrano.

REPÚBLICA DE COLOMBIA - GOBIERNO NACIONAL

Publíquese y cúmplase.

Dada en Bogotá, D. C., a 19 de julio de 2013.

JUAN MANUEL SANTOS CALDERÓN

El Ministro de Comercio, Industria y Turismo,

Sergio Diazgranados Guida.

La Ministra de Educación Nacional,

María Fernanda Campo Saavedra.

NOTA: Publicada en el Diario oficial 48856 de julio 19 de 2013



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
SEDE CENTRAL



RESOLUCIÓN NÚMERO **620** DE 2008
(23 Septiembre 2008)

Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997

EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO “AGUSTÍN CODAZZI”

En uso de las facultades legales y en especial de las que le confieren los estatutos aprobados por el Decreto 2113 de 1992, el Decreto 208 de 2004 y el Decreto 1420 de 1998.

CONSIDERANDO:

Que es de suma importancia tener procedimientos unificados, claros y actualizados para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos especiales puedan contar con un marco único para su ejecución.

RESUELVE:

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.

B O G O T Á D . C .



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 avaluar 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 destinarlo, 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 Homogéneas 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.

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

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

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

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



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

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

B O G O T Á D . C .



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

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

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

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

Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor 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 13º.- Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe 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 calculo 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 calculo, 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 formula:

$$V.T.B = \%AU \{ \underline{Vtu} - Cu \}$$



$$1 + g$$

En donde:

% AU	Porcentaje área útil.
Vtu	Valor del terreno urbanizado
g	Ganancia por la acción de urbanizar.
Cu	Costos de urbanismo. (Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra)

Parágrafo 1.-Por porcentaje de área útil se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a plan parcial; al 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 18o.- 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 sí están sometidos a régimen de propiedad horizontal, es necesario que para la correcta liquidación se realice la siguiente operación:

$$\begin{aligned} V.T. &= (A.P.) * (V.U.P) \\ A.P. &= A.T.C. - A.C. \end{aligned}$$

En donde:

V. T.	Valor Total de la propiedad
A.P.	Área Privada
A.T.C.	Área Total Construída
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:

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 valuatorios 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 uso y localización. Para ello, se utilizará el método de comparación o mercado y/o (técnica) residual. Este precio se denominará nuevo precio de referencia (P_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 sub-zona beneficiaria, se deberá tener en cuenta el uso predominante en la zona homogénea física correspondiente de conformidad con lo previsto en el parágrafo 3 del artículo 4 del Decreto 1788 de 2004.



Si existe norma, pero a pesar de ello se presenta un uso más rentable, el avalúo de la zona en las condiciones anteriores de que 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 7°



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 31º.- 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 32º.- 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.

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 37º.- 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.

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

En donde:

- \bar{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:

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

En donde:

\bar{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:

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



En donde:

V = coeficiente de variación

S = desviación estándar

\bar{X} = media aritmética.

4 Coeficiente de asimetría: (A)

Expresado en la siguiente formulación:

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

En donde:

A = coeficiente de asimetría

\bar{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

$$Y^* = a + b X$$



2. Parábola de segundo grado

$$Y^* = a + b X + c X^2$$

3. Función Potencial

$$Y^* = A X^b$$

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 períodos trimestrales, semestrales o anuales.

7. Valor de la compensación (“a posteriori”)

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

En donde:

VC = valor a compensar.



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

- A = avalúo
- i = interés neto
- n = número de períodos
- * = 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 pañetes.

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.



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

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)
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



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

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	42,85	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



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

**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.**

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
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
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



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

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.

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
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



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

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.**

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
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	94,93	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	98,26	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

$$\begin{aligned}V_f &= Pa - Dt \\Dt &= Da * Au \\Da &= \frac{(Pa - V_s)}{V_u}\end{aligned}$$

En donde:

Da = depreciación anual
Pa = precio actual
Vs = valor de salvamento
Vu = vida útil o técnica
Dt = depreciación total
Au = años de uso
Vf = valor final

10. Interpolación de índices de precios

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

- Se obtienen los valores del índice 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 interpolar.



11. Fórmulas para ajuste por condición de forma

- a = frente del predio que se avalúa (ms)
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:

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

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

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

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

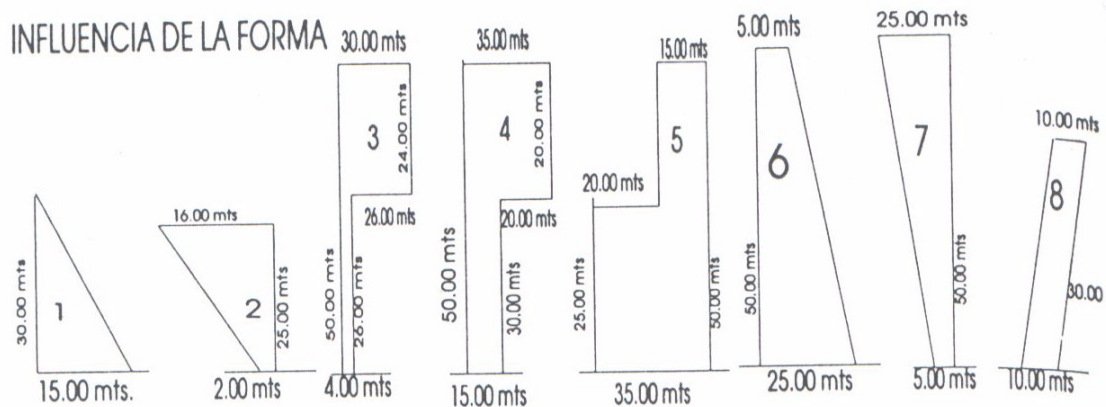
CALCULO DE “t” – influencia del frente:

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

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

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

Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.



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.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a 23 de Septiembre del 2008

(Original firmado)
IVÁN DARÍO GÓMEZ GUZMÁN
Director General

B O G O T Á D . C .

LISTADO DE PERITOS AVALUADORES AUXILIARES DE LA JUSTICIA RESOLUCION 639 DE 2020

REGISTRO AVALUADOR	Nombres y Apellidos	E-mail	Departamento	Ciudad	Teléfono	Categorías
AVAL-80124199	JESÚS RICARDO MARIÑO OJEDA	jrmarino23@hotmail.com	BOGOTÁ DC	BOGOTÁ	3186347115	Inmuebles Urbanos
						Inmuebles Rurales
						Recursos Naturales y Suelos de Protección
						Inmuebles Especiales
AVAL-18502702	ALBERTO LARA MARTINEZ	alberto.larad@gmail.com	RISARALDA	DOSQUEBRADAS	3182509490	Inmuebles Urbanos
						Inmuebles Rurales
						Inmuebles Especiales
AVAL-79295050	GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA	gercastrocuesta@gmail.com	CUNDINAMARCA	BOGOTÁ	3138157181	Inmuebles Urbanos
AVAL-10135722	JUAN CARLOS ORTIZ ZAPATA	avaluospereira@gmail.com	RISARALDA	PEREIRA	63331888 / 3207250333	Inmuebles Urbanos
AVAL-8664552	RAFAEL TOVAR VANEGAS	rafael_tovar_vanegas@hotmail.com	ATLÁNTICO	BARRANQUILLA	3008171612	Inmuebles Rurales
						Inmuebles Urbanos
						Recursos Naturales y Suelos de Protección
						Inmuebles Especiales
AVAL-52010099	ELSY YAJAIRA ORJUELA ARTUNDUAGA	aysasesoriassas@gmail.com	CUNDINAMARCA	GIRARDOT	3153486646	Inmuebles Urbanos
						Inmuebles Rurales
						Recursos Naturales y Suelos de Protección
						Intangibles Especiales
AVAL-6421647	JOSE ALBERTO ALVAREZ ALVAREZ	jaalvarez18@gmail.com	ANTIOQUIA	APARTADÓ	3113011503	Inmuebles Urbanos
						Inmuebles Rurales
						Inmuebles Especiales
AVAL-19251366	HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS	h_mahechabarrios@hotmail.com	BOGOTÁ DC		3153510883	Inmuebles Urbanos
						Inmuebles Rurales
						Recursos Naturales y Suelos de Protección
						Inmuebles Especiales
AVAL-17324089	RUBEN HELI MAMBY BERNAL	mamby41@hotmail.com	META	VILLAVICENCIO	313 3912628	Inmuebles Urbanos
						Inmuebles Rurales
						Inmuebles Especiales
AVAL-3021183	GERARDO IGNACIO URREA CACERES	gurreac@hotmail.com	BOGOTÁ DC	BOGOTÁ	3153403818	Inmuebles Urbanos
						Inmuebles Rurales
						Recursos Naturales y Suelos de Protección
						Inmuebles Especiales
AVAL-79548029	JORGE ELIECER GAITAN TORRES	info@jorgegaitanconsultoria.com	BOGOTÁ DC	BOGOTÁ	3104772561	Inmuebles Urbanos
						Inmuebles Rurales
						Recursos Naturales y Suelos de Protección
						Inmuebles Especiales
AVAL-79371380	DARIO LAVERDE TORRES	dariolaverdet@gmail.com	BOGOTÁ DC	BOGOTÁ	3105878245	Inmuebles Urbanos
						Inmuebles Rurales
						Recursos Naturales y Suelos de Protección
						Inmuebles Especiales
AVAL-80095537	JOSE FELIX ZAMORA MORENO	jfelixzamora@yahoo.es	BOGOTÁ DC	BOGOTÁ	3112561346	Inmuebles Urbanos
						Inmuebles Rurales
						Recursos Naturales y Suelos de Protección
						Inmuebles Especiales
AVAL-17313879	LUIS EDUARDO RANGEL RODRÍGUEZ	l.e.r.3333@hotmail.com	META	VILLAVICENCIO	3153261504	Inmuebles Urbanos
						Inmuebles Rurales
						Inmuebles Especiales
AVAL-1032462173	MARIA ALEJANDRA MONCALEANO RINCON	mamoncaleanor9@gmail.com	BOGOTÁ DC	BOGOTÁ	3138817350	Inmuebles Urbanos
						Inmuebles Rurales
						Recursos Naturales y Suelos de Protección
						Inmuebles Especiales
AVAL-14202068	GUILLERMO GONZALEZ RAMIREZ	guigor90@gmail.com	TOLIMA	IBAGUÉ	3123791154	Inmuebles Urbanos
AVAL-79319327	OCTAVIO VASQUEZ BERMUDEZ	octaviob@hotmail.com	META	VILLAVICENCIO	3106187530	Inmuebles Urbanos
						Inmuebles Rurales
						Inmuebles Especiales
AVAL-17305754	RAÚL BARBOSA LOZADA	hacienda_palo_grande19@yahoo.es	META	VILLAVICENCIO	3124818332	Inmuebles Urbanos
						Inmuebles Rurales
						Inmuebles Especiales
						Inmuebles Urbanos
						Inmuebles Rurales

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
TARJETA DE IDENTIDAD

NUMERO **1.042.255.931**

GOMEZ REQUENA

APELLIDOS

MIGUEL ANGEL

NOMBRES

miguel angel

FIRMA





INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO

14-MAR-2008

**BARRANQUILLA
(ATLANTICO)**

LUGAR DE NACIMIENTO

14-MAR-2026

FECHA DE VENCIMIENTO

17-DIC-2015 SOLEDAD

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION



O+

M

G S RH

SEXO

Juan Carlos Galindo Vacha
REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GALINDO VACHA



P-0305250-00778339-M-1042255931-20151221

0047804507A 1

1583716558