



CORRESPONDENCIA ENVIADA  
 Radicado: CVAS-01-20190610000755  
 Fecha: 10/06/2019 08:20:24 a. m.  
 Usuario: acabrera  
 EMPRESA: CONCESIONARIA VIAL  
 ANDINA  
 FOLIOS: 6  
 DESCRIPCION DE ANEXOS: 15 Follos

## NOTIFICACIÓN POR AVISO

Señores:

LUIS RAMIRO ORTIZ GUEVARA.

LUIS ADRIANO TRUJILLO REY Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS.

Predio "TENGAVITA".

Vereda Chirajara Alta.

Municipio de Guayabetal.

**Asunto:** Notificación por aviso del oficio N° CVAS-01-20190522000639 Solicitud de entrega de documentación en aplicación de la Resolución N° 898 de 2014 (CHF-1-003B-I)

La **CONCESIONARIA VIAL ANDINA – COVIANDINA S.A.S.**, actuando en calidad de delegataria de la gestión predial de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, conforme a lo establecido por el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, por virtud del Contrato de Concesión APP N° 005 de 09 de junio de 2015, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para llevar a cabo, por su cuenta y riesgo, los estudios, diseños, financiación, construcción, operación, mantenimiento, gestión social, predial y ambiental de una Nueva Calzada entre Chirajara y la intersección de Fundadores y el mantenimiento y la operación de todo el corredor Bogotá – Villavicencio,

## HACE SABER

Que el día veintidós (22) de mayo de 2019, expidió el oficio CVAS-01-20190522000639, que contiene la "Solicitud de entrega de la documentación necesaria para el cálculo de un resarcimiento económico por los eventuales perjuicios que el propietario considere deben ser tenidos en cuenta dentro de la valoración de un área requerida para la Construcción de la Segunda Calzada entre Chirajara y la intersección Fundadores, CHF-1-003B-I", Unidad Funcional uno (1), cuyo contenido se transcribe a continuación:





# Concesionaria Vial Andina



## Concesionaria Vial Andina

Bogotá D.C., 15 de mayo de 2019

**CORRESPONDENCIA ENVIADA**  
Radicado: CVA0-01-2019052000039  
Fecha: 22/05/2019 10:43:34 a. m.  
Usuario: scabrems  
EMPRESA CONCESIONARIA VIAL ANDINA  
FOLIOS 4  
DESCRIPCION DE ANEXOS: 15 Folios

Señores:

**LUIS RAMIRO ORTIZ GUEVARA.****LUIS ADRIANO TRUJILLO REY Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS.**

Predio "TENGAVITA".

Vereda Chirajara Alta.

Municipio de Guayabatal.

Referencia: CONTRATO DE CONCESION No. 005 DE JUNIO DE 2015  
PROYECTO CHIRAJARA – INTERSECCIÓN FUNDADORES

Asunto: CVAO-01-20190514000153. Solicitud de entrega de la documentación necesaria para el cálculo de un resarcimiento económico por los eventuales perjuicios que el propietario considere deben ser tenidos en cuenta dentro de la valoración de un área requerida para la Construcción de la Segunda Calzada entre Chirajara y la intersección Fundadores. CHF-1-0038-E.

Respetado Señor, reciba un cordial saludo.

Como es de público conocimiento, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI suscribió con la CONCESIONARIA VIAL ANDINA – COVIANDINA S.A.S, el Contrato de Concesión bajo esquema de APP No. 005 de 09 de junio de 2015, el cual tiene dentro de su objeto la Construcción de la Segunda Calzada entre Chirajara y la intersección Fundadores.

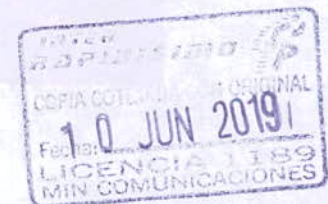
Una de las primeras actividades para la ejecución del proyecto consiste en la adquisición de las áreas físicas requeridas, dentro de las cuales se ha identificado la necesidad de contar con una zona de terreno que hace parte del predio denominado "Tengavita", junto con sus especies y mejoras, el cual se ubica en la Chirajara Alta, municipio de Guayabatal, departamento Cundinamarca, identificado con cédula catastral 00-00-0008-0025-000 y matrícula inmobiliaria N° 152-1898, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caqueza.

Adjunto a la presente se remite la ficha predial preliminar que contiene la identificación gráfica de la zona de terreno junto con las mejoras y espacios requeridos, los cuales serían objeto de valoración por parte de una lonja comercial, a fin de presentar a usted una oferta de compra; le agradecemos verificar el contenido del inventario anexo con el fin de asegurar que se encuentren relacionados todos los elementos físicos existentes dentro del área requerida.

Por otra parte, y en virtud de lo expresado en el párrafo 1 artículo 5 de la Resolución N° 898 de 2014, modificado por el artículo 3° de la Resolución N° 1044 de 2014 IGAC, se ha dispuesto hacer la solicitud de la documentación para determinar un resarcimiento económico que se reconocerá y pagará en caso

Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 703 – Teléfono 7569668  
Hacienda La Flor Km 76 + 800 Vía Bogotá – Villavicencio

Concesionaria Vial Andina S.A.S NIT. 900.848.064-6  
www.coviandina.com





de ser procedente, por las eventuales pérdidas económicas que puedan generarse a los propietarios como consecuencia de la adquisición de las áreas requeridas para la ejecución del proyecto, en los siguientes términos:

### SECCIÓN II DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

**ARTÍCULO 17. DAÑO EMERGENTE.** A continuación, se presentan algunos conceptos de daño emergente, que usualmente se pueden generar en el marco del proceso de adquisición predial:

#### 1. Notariado y Registro:

Corresponde a los pagos que tiene que hacer el propietario para asumir los costos de notariado y registros inherentes, entre otros, a los siguientes trámites:

- Escritura pública de compraventa a favor de la entidad adquirente y su registro en el folio de matrícula inmobiliaria.
- Levantamiento de las limitaciones al dominio, en el evento en que sobre el bien objeto de adquisición existan esta clase de restricciones que impidan la transferencia.
- (...)

#### 2. Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles:

(...) Incluye, entre otros, los siguientes conceptos:

- Desinstalación y/o desmante de bienes muebles, retiro y su embalaje.
- Traslado a un lugar del mismo municipio o distrito en el que se encuentre el inmueble objeto de adquisición, el traslado al municipio más cercano, o traslado al área remanente en caso de que la adquisición sea parcial.

En caso de que se requiera el pago de arrendo o bodegaje provisional mientras se adquiere el inmueble que reemplazará aquel objeto de adquisición, se deberán calcular dos trasladados:

- i). Del inmueble objeto de adquisición al inmueble arrendado o a la bodega, y
  - ii). De esta al inmueble de reemplazo.
- Reubicación, montaje y/o reinstalación de los muebles.

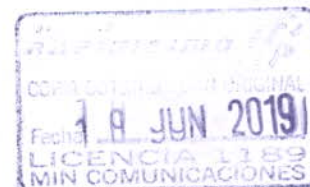
#### 3. Desconexión de servicios públicos:

Corresponde a las tarifas por la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el respectivo inmueble o zona de terreno objeto de adquisición, en que tendrán que incurrir las propietarias para efectos de llevar a cabo la entrega real y material del bien a la entidad adquirente.

4. (Numeral 4 suprimido por el Parágrafo del artículo 5 de la Resolución 1044 de 29 de septiembre de 2014).

#### 5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional:

Cuando las condiciones especiales, y/o las plazas para la entrega del inmueble a la entidad adquirente, y/o la forma de pago que se defina en la oferta de compra, hagan necesario disponer del sitio para el traslado provisional de los bienes muebles, se realizará investigación de mercado y/o encuestas con el fin de determinar el valor mensual del arrendamiento y/o almacenamiento.





6. (Numeral 6 modificado por el artículo 5 de la Resolución 1044 de 29 de septiembre de 2014). **Impuesto Predial.**

Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el Avalúo, así:

- 1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%
- 2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%
- 3o Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%
- 4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%.

7. (Numeral 7 suprimido por el Parágrafo del artículo 5 de la Resolución 1044 de 29 de septiembre de 2014).

**8. Adecuación de áreas remanentes:**

Habrà lugar a su reconocimiento en las casas de adquisición parcial de inmuebles, y corresponde a las adecuaciones de áreas construidas remanentes que no se hayan tenido en cuenta en la valoración comercial de terreno, construcciones y cultivos. (...)

**9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos:**

Corresponde a las erogaciones de dinero que hará el beneficiario a favor de terceros, por cuenta de las sanciones o indemnizaciones por terminación anticipada de contratos, tales como de arrendamiento y aparcería, cuyo objeto sea el inmueble que será adquirido.

Se reconocerá en forma exclusiva para los casos en que el proceso de adquisición predial se adelante por enajenación voluntaria. En caso de expropiación no podrán tasarse perjuicios derivados del incumplimiento de obligaciones contractuales con terceros, porque según lo previsto por la Ley 9ª de 1989, artículo 26 inciso final, la expropiación constituye fuerza mayor.

**ARTÍCULO 18. LUCRO CESANTE.** A continuación, se presentan algunos conceptos de lucro cesante, que usualmente se pueden generar en el marco del proceso de adquisición predial:

**1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición:**

Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como el de arrendamiento o aparcería, sobre parte o la totalidad del inmueble.

**2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas:**

Este concepto tendrá lugar en las casas en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a las enunciadas en el numeral anterior, y en términos generales su cálculo seguirá los mismos parámetros explicados para el caso de la pérdida de utilidad por contratos. (...)

**Parágrafo 1º.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, el lucro cesante se reconocerá hasta por 6 meses.

De acuerdo con lo anterior, le agradecemos allegar la documentación que dé soporte a la eventual valoración de perjuicios, tales como:

Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 703 – Teléfono 7569668  
Hacienda La Flor Km 76 + 800 Vía Bogotá – Villavicencio

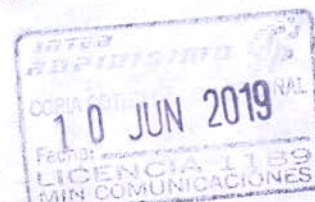
Concesionaria Vial Andina S.A.S NIT. 900.848.064-6  
www.coviandina.com



Concesionaria  
Vial Andina



Agencia Nacional de  
Infraestructura





## Concesionaria Vial Andina



## Concesionaria Vial Andina

- En caso de Desconexión definitiva de servicios públicos, allegar copia de los recibos expedidos por las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos Domiciliarios.
- En caso de la adquisición total del predio, allegar copia del estado de cuenta y/o recibo de pago de impuesto predial del año fiscal vigente.
- En caso de pérdidas de utilidad por contratos de arrendamiento y/o aparecería cuya ejecución dependen del inmueble objeto de adquisición, allegar copia de los contratos siempre que se hayan suscito hace mas de 6 meses.
- En caso de pérdidas de utilidad por otras actividades económicas, allegar copia de toda la documentación tributaria y/o contable (Régimen común: Cámara de comercio, RUT, Registro de inscripción de Industrial u Comercio -si aplica-, Declaración de renta, Declaración de IVA de los dos últimos años, Balances de estado y resultados. Régimen simplificado: Cámara de comercio, RUT, Registro de inscripción de Industrial u Comercio -si aplica-, Balances firmados por contador público, Declaración anual juramentada) que de soporte al ingreso obtenido, o en caso que no estén obligados a llevar contabilidad de la actividad económica, allegar copia de recibos de caja, consignaciones bancarias, facturas, entre otros.

De acuerdo con la norma trascrita, para proceder a los respectivos reconocimientos, **ES MUY IMPORTANTE QUE EL INTERESADO APORTE LA DOCUMENTACIÓN DENTRO DE LOS DIEZ (10) DÍAS CALENDARIO SIGUIENTES AL RECIBO DE LA PRESENTE COMUNICACIÓN** en cualquiera de las siguientes direcciones: Avenida Calle 26 N° 59-41 Oficina 703 en Bogotá o en el Campamento La Flor Km 76+800 Via Bogotá – Villavicencio; y solo con base en la documentación entregada se efectuará el cálculo de la indemnización, por lo que de no ser aportada en el término especificado, no podrá efectuarse reconocimiento económico alguno por estos conceptos.

Sin perjuicio de lo anterior, quedamos atentos para atender sus solicitudes y resolver cualquier inquietud, para lo cual podrá contactar a nuestro profesional jurídico encargado Juan Camilo Sarmiento en el teléfono 3219739503 o en las Oficinas de Gestión Predial ubicadas en el Campamento La Flor Km 76+800 Via Bogotá - Villavicencio.

Cordialmente,

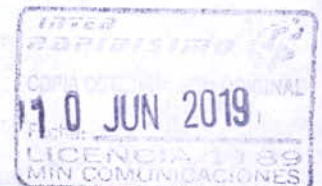
**EDUARDO POSTARINI HERRERA**

Gerente General

Atención: Copia de la ficha predial preliminar  
Teléfono: 255017  
Correo: gvh  
Proceso: Predial

Avenida Calle 26 No. 59-41 oficina 703 – Teléfono 7569668  
Hacienda La Flor Km 76 + 800 Via Bogotá – Villavicencio

Concesionaria Vial Andina S.A.S NIT. 900.848.064-6  
www.coviandina.com



**Concesionaria  
Vial Andina**

Que mediante oficio CVAS-01-20190521000626 del veintiuno (21) de mayo de 2019, se emitió citación para la notificación personal, la cual fue remitido por correo certificado INTER RAPIDÍSIMO S. A. a la dirección del predio denominado "TENGAVITA" Vereda Chirajara Alta, Municipio de Guayabetal con la guía/factura N° 700025952186, indicándole las condiciones para llevarla a cabo.

Que la empresa de mensajería hizo entrega del envío N° 700025952186 el treinta (30) de mayo de 2019 según certificado de entrega N° 3000205929990 de fecha treinta y uno (31) de mayo de 2019, sin embargo, a la fecha no se ha surtido la notificación.

En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en las disposiciones legales vigentes, se procede a realizar la notificación por aviso en virtud de lo establecido en el inciso 1° del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la cual se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

En todo caso, para garantizar la publicidad de los actos administrativos el presente aviso se publicará por el término de cinco (5) días en la cartelera de la Oficina de Gestión Predial de COVIANDINA S.A.S ubicada en Hacienda La Flor Km 76 + 800 Vía Bogotá - Villavicencio, y en las páginas web [www.ani.gov.co](http://www.ani.gov.co) y [www.coviandina.com](http://www.coviandina.com).

Se anexa para su conocimiento copia de la Resolución N° 898 de 2014, modificada por la Resolución N° 1044 de 2014, expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y copia de la ficha predial preliminar.

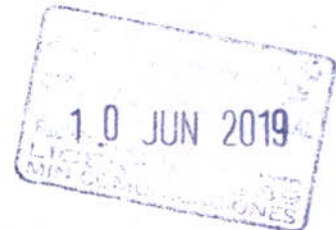
**FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE COVIANDINA S.A.S  
VILLAVICENCIO Y EN LA PÁGINA WEB**

EL 11-06-2019 A LAS 7:00 A.M.

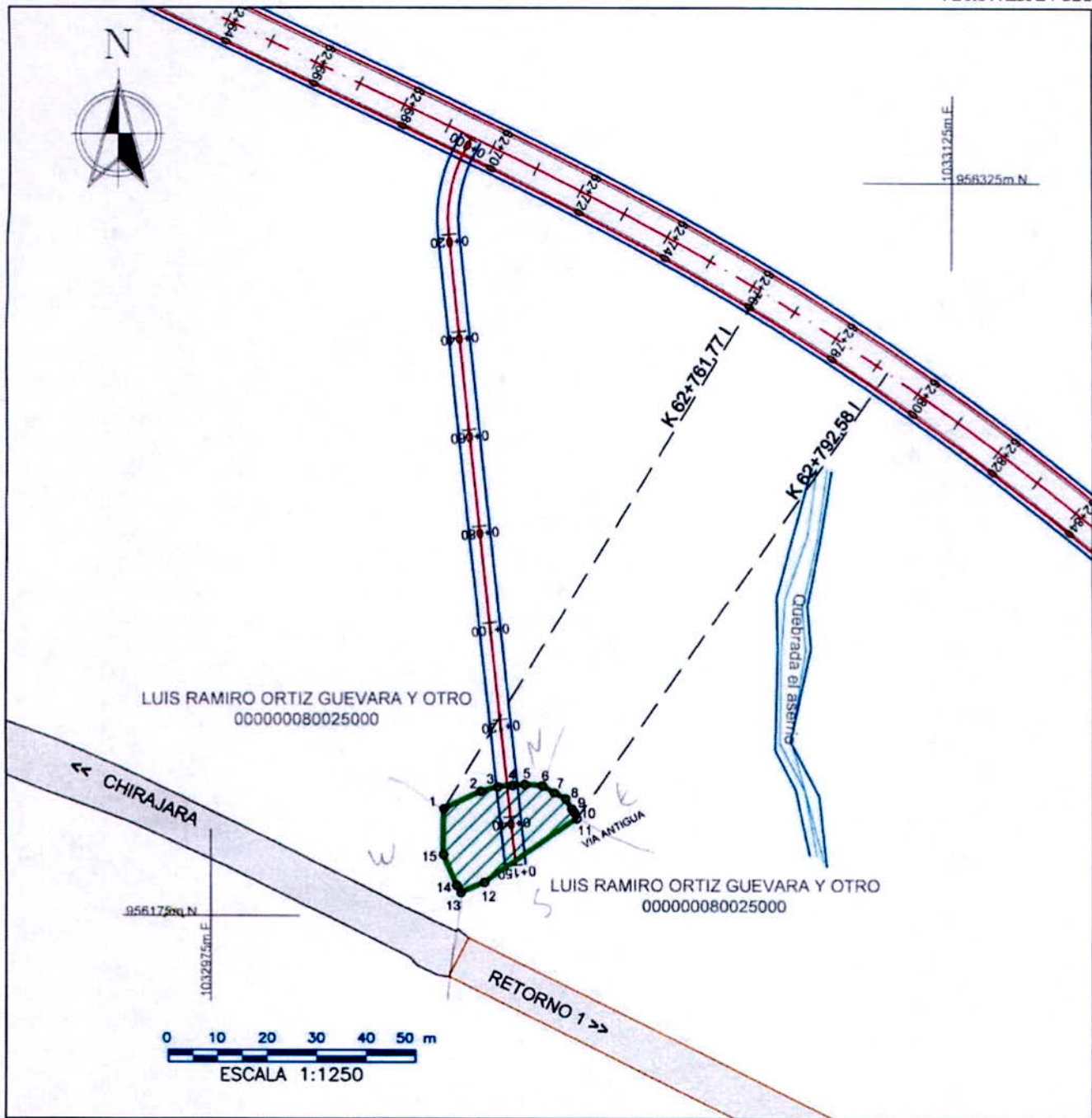
DESFIJADO EL 17-06-2019 A LAS 6:00 P.M.

  
**RICARDO POSTARINI HERRERA**  
Representante Legal

Elaboró: JCSC/JF  
Revisó: LRY  
Proceso: Predios.







CONSTRUCCIÓN DOBLE CALZADA BOGOTA - VILLAVICENCIO  
SECTOR CHIRAJARA - FUNDADORES

REVISION No.  
1

FMI:  
152-1898



DISEÑO Y CALCULO:  
CONCESIONARIA VIAL ANDINA  
COVIANDINA S.A.S

PROPIETARIO:  
LUIS RAMIRO ORTIZ GUEVARA Y OTRO

CONVENCIONES

- BORDE VÍA PROYECTADA
- EJE DE VÍA PROYECTADA
- CALZADA VÍA EXISTENTE
- CONSTRUCCIONES EXISTENTES
- QUEBRADAS
- LINDERO
- CERCA
- LÍNEA DE COMPRA
- ÁREA REQUERIDA
- ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA
- ÁREA REMANENTE
- ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS

CUADRO DE AREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
0 Ha 374,71 m²	6 Ha 0,00 m²	0 Ha 0,00 m²	0 Ha 0,00 m²	5 Ha 9625,29 m²

FECHA ELAB.:  
13-11-2018

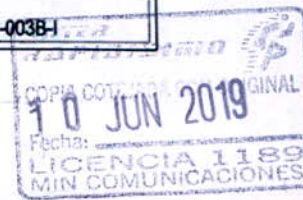
ESCALA:  
1:1250

UNIDAD FUNCIONAL:  
1

SECTOR:  
CHIRAJARA - RETORNO 1

No. CATASTRAL:  
000000080025000

FICHA GRAFICA No.  
CHF-1-0038-I





CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	956197.12	1033022.12	8.34
2	956200.71	1033029.64	
3	956201.62	1033033.08	3.55
4	956201.94	1033036.16	3.10
5	956202.09	1033038.58	2.43
6	956201.83	1033042.19	3.62
7	956200.42	1033044.55	2.74
8	956199.15	1033046.90	2.67
9	956197.10	1033048.14	2.40
10	956196.20	1033048.76	1.10
11	956195.06	1033049.21	1.22
12	956181.98	1033030.40	22.92
13	956179.87	1033025.60	5.24
14	956181.35	1033024.73	1.72
15	956187.67	1033022.01	6.88
1	956197.12	1033022.12	9.45
ÁREA : 0 Ha 374,71 m <sup>2</sup>			

CONSTRUCCIÓN DOBLE CALZADA BOGOTA - VILLAVICENCIO SECTOR CHIRAJARA - FUNDADORES		REVISION No. 1	FME 152-1898	<b>CONVENCIONES</b> BORDE VÍA PROYECTADA:  LÍNEA DE COMPRA: EJE DE VÍA PROYECTADA:  ÁREA REQUERIDA: CALZADA VÍA EXISTENTE:  ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA: CONSTRUCCIONES EXISTENTES:  ÁREA REMANENTE: QUEBRADAS:  ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS: LINDERO: CERCA:	
 Agencia Nacional de Infraestructura		 Concesionaria Vial Andina			
DISEÑO Y CÁLCULO: CONCESIONARIA VIAL ANDINA COVIANDINA S.A.S		PROPIETARIO: LUIS RAMIRO ORTIZ GUEVARA Y OTRO			
<b>CUADRO DE AREAS</b> AREA REQUERIDA: 0 Ha 374,71 m <sup>2</sup> AREA TOTAL: 6 Ha 0,0 m <sup>2</sup> AREA CONSTRUIDA: 0 Ha 0,0 m <sup>2</sup> AREA REMANENTE: 0 Ha 0,0 m <sup>2</sup> AREA SOBRANTE: 5 Ha 9625,29 m <sup>2</sup>		FECHA ELAB.: 13-11-2018	UNIDAD FUNCIONAL: 1	No. CATASTRAL 00000080025000	
		ESCALA: N/A	SECTOR: CHIRAJARA - RETORNO 1	FICHA GRAFICA No. CHF-1-003B-I	

COPIA DOTADA  
 Fecha: 10 JUN 2019  
 LICENCIA 1180  
 MIN COMUNICACIONES

# INVENTARIO DE PREDIO A ADQUIRIR



**FECHA** 13-nov-18  
**PROYECTO** Corredor Chirajara - Fundadores  
**SECTOR** UNIDAD FUNCIONAL No. 1 **Nº PREDIO (CIP)** CHF-1-003B-I  
**DIRECCION** TENGAVITA  
**PROPIETARIO** LUIS RAMIRO ORTIZ GUEVARA Y OTRO

AREA DE MEJORAS	NA	M <sup>2</sup>	AREA CONSTRUIDA:	NA	M <sup>2</sup>
AREA REQUERIDA	0 Ha	374.71			
AREA REMANENTE	0 Ha	0.0			
AREA TOTAL	6 Ha	0000.			

CONSTRUCCIONES Y/O MEJORAS	CANT	UNID
----------------------------	------	------

NA	NA	NA

ESPECIE: CULTIVOS	CANT	UNID
-------------------	------	------




BOSQUE NATVO	374.71	M2



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

\_\_\_\_\_  
**PROPIETARIO, POSEEDOR  
 ARRENDATARIO O ADMINISTRADOR**

*[Handwritten Signature]*  
 \_\_\_\_\_  
**REPRESENTANTE CONSULTOR**

	COVIANDINA S.A.S		CHF-1-003B-I
	FICHA PREDIAL - REGISTRO FOTOGRAFICO		Hoja 1 de 1
	REGISTRO FOTOGRAFICO FECHA:		25 de abril de 2017
<b>Registro No. 1</b> 		<b>Registro No. 2</b> 	
BOSQUE NATIVO		BOSQUE NATIVO	
<b>Registro No. 3</b> 		<b>Registro No. 4</b> 	
BOSQUE NATIVO		BOSQUE NATIVO	
<b>Registro No. 5</b> 			
BOSQUE NATIVO			
Nombre: Rhonal Donato		Cargo: Profesional Técnico Predial	





Libertad y Orden

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

**RESOLUCIÓN 0898 DE 2014**

*"Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"*

**EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI,**

En ejercicio de la función asignada por los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013 y el Decreto 208 de 2004 y

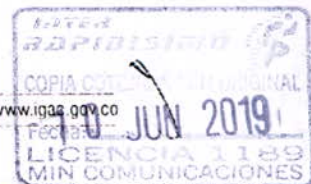
**CONSIDERANDO**

Que el artículo 58 de la Constitución Política establece que el interés general prima sobre el particular, razón por la cual, por motivos de utilidad pública e interés social definidos por el legislador, se podrá decretar la expropiación, previa indemnización.

Que de conformidad con lo definido por la Corte Constitucional, entre otras en las Sentencias C-1074 de 2002 y C-476 de 2007, esta indemnización tiene dos características, a saber: i) debe ser previa, esto es, pagada con anterioridad al traspaso del derecho de dominio, y ii) debe ser justa, lo que conlleva que su fijación no se puede hacer de manera abstracta y general, sino que requiere la ponderación de los intereses de la comunidad y del afectado presentes en cada situación, es decir, el análisis de cada caso en particular.

Que en virtud de la discrecionalidad legislativa se expidieron, entre otras, las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, y 01 de 1991, que regulan el procedimiento de expropiación (judicial y administrativa) en el marco de la reforma urbana y para puertos marítimos respectivamente, el cual está compuesto por las siguientes etapas: i) oferta de compra, ii) negociación directa o enajenación voluntaria, y en caso de no lograrse ésta, iii) expropiación propiamente dicha.

Que el Decreto Nacional 1420 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997 y la Resolución IGAC 620 de 2008, regulan lo concerniente a la elaboración de avalúos comerciales, por los cuales se determina el valor comercial de los inmuebles correspondiente a terreno, construcciones y/o los cultivos, en el marco del proceso de adquisición predial por motivos de





Libertad y Orden

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

0898

19. AOS 2014

**Continúa Resolución** \_\_\_\_\_ **de 2014** *“Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013”*

utilidad pública e interés social, tanto para enajenación voluntaria como para expropiación por vía judicial y administrativa.

Que la Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013, *“Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias”*, establece algunas normas especiales para la adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social regulada por las mencionadas leyes 9 de 1989, 388 de 1997 y 01 de 1991, en cuanto se refiere al tema de la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte.

Que el artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, permite incluir en el valor comercial el monto de las indemnizaciones o compensaciones, si éstas son procedentes.

Que el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, señala que el precio de adquisición será igual al valor comercial; a su vez, el valor comercial se determina teniendo en cuenta la reglamentación urbanística, destinación económica, daño emergente y lucro cesante. El daño emergente incluye el valor del inmueble (terreno, construcción y/o cultivos objeto de adquisición). El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

Que el citado artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, asigna al Instituto Geográfico *“Agustín Codazzi”* IGAC la función de adoptar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que deben utilizarse en la elaboración de avalúos comerciales, las cuales una vez expedidas son de obligatorio y estricto cumplimiento para evaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial en los proyectos de infraestructura de transporte.

Que la Ley 1673 de 2013, tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia, y define la valuación como 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 de la valuación. El Dictamen de la valuación se denomina avalúo.

Que, si bien el Decreto Nacional 1420 de 1998 y la Resolución IGAC 620 de 2008, regulan lo atinente a la determinación del valor comercial de los inmuebles (terreno, construcciones y/o los



Libertad y Orden

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

19 130

0898

**Continúa Resolución** 0898 **de 2014** *“Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013”*

cultivos), no reglamentan la tasación de la indemnización referida a daño emergente y lucro cesante, que según la Ley 1682 de 2013 debe incluirse dentro del avalúo comercial de ser procedente.

Que por consiguiente, resulta necesario fijar las normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos que deben aplicarse para la elaboración de los avalúos comerciales y su actualización en el marco del proceso de adquisición al que se refiere la Ley 1682 de 2013.

En mérito de lo expuesto,

## RESUELVE

### Capítulo I Disposiciones Generales

**Artículo 1.- Objeto.** Fijar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración y actualización de los avalúos comerciales, incluido el valor de las indemnizaciones o compensaciones en los casos que sea procedente, en el marco del proceso de adquisición predial de los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.

**Artículo 2.- Ámbito de Aplicación.** Esta resolución es aplicable a los proyectos de infraestructura de transporte en el marco de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación, judicial o administrativa y, es de obligatorio y estricto cumplimiento para los avaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial a la que se refiere la Ley 1682 de 2013.

**Artículo 3.- Definiciones.** Para la interpretación de la presente Resolución se deberán tener en cuenta las siguientes definiciones:

Página 3 de 19





Libertad y Orden

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRAFICO  
AGUSTIN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

19 AUL 2014

0898

Continúa Resolución \_\_\_\_\_ de 2014 *“Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013”*

**Avalúo comercial:** Es aquel que incorpora el valor comercial del inmueble (terreno, construcciones y/o cultivos) y/o el valor de las indemnizaciones o compensaciones, de ser procedente.

**Valor comercial del inmueble correspondiente a terreno, construcción y/o cultivos objeto de adquisición:** Es el precio más probable por el cual el inmueble se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

**Actualización de avalúo:** Es la realización de un nuevo avalúo comercial después de transcurrido el término la vigencia del anterior.

**Indemnización:** Es el resarcimiento económico que se reconocerá y pagará al beneficiario, en caso de ser procedente, por los perjuicios generados en el proceso de adquisición predial.

**Daño Emergente:** Perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial.

**Lucro Cesante:** Ganancia o provecho dejada de percibir por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble objeto de adquisición.

**Entidad Adquirente:** Persona de derecho público o su delegatario, según sea el caso, encargada de adelantar el proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social. Las entidades adquirentes están enunciadas, entre otros, en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, en el artículo 16 de la Ley 01 de 1991, o en la norma que las modifique, derogue o complemente.

**Proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social:** Conjunto de actuaciones administrativas y/o judiciales, en virtud del cual se logra la transferencia del derecho de dominio a favor de la entidad adquirente, con el propósito de ser destinado a la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte en los términos señalados en la Ley 1682 de 2013. El proceso de adquisición se podrá adelantar por enajenación voluntaria o por expropiación judicial o administrativa según sea el caso, de conformidad con la normatividad vigente.



Libertad y Orden

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

0898

19 JUN 2019

**Continúa Resolución** \_\_\_\_\_ **de 2014** "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"

**Enajenación voluntaria:** Etapa del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social, en virtud de la cual, previo acuerdo de voluntades, se logra la transferencia del respectivo bien mediante la suscripción de un contrato de compraventa por escritura pública debidamente registrada.

**Expropiación:** Etapa del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social que se utiliza cuando no se logra un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, en los términos y condiciones previstos en la Ley 1682 de 2013, o cuando éste es incumplido por el promitente vendedor.

**Avaluador:** Persona natural o jurídica que posee el reconocimiento para llevar a cabo la valuación.

**Beneficiario de la indemnización:** Persona natural o jurídica a favor de quien se reconocerá y pagará la indemnización.

**Plan de gestión social:** Conjunto de programas, actividades y acciones que tienen por finalidad atender el desplazamiento involuntario derivado del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública, que algunas entidades implementan, en virtud del cual se podrán realizar determinados reconocimientos económicos o compensaciones sociales, cuyos conceptos y montos están previamente definidos, con el fin de ayudar a mitigar los impactos generados.

**Artículo 4.- Selección del Avaluador.** La entidad adquirente solicitará al Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, la autoridad catastral correspondiente, o personas naturales o jurídicas de carácter privado, registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad, la elaboración del avalúo comercial al que se refiere la presente Resolución.

**Parágrafo:** El avaluador encargado podrá contratar a expertos para determinar algunos de los aspectos del daño emergente y/o lucro cesante.

**Artículo 5.- Solicitud del avalúo.** Una vez seleccionado y contratado el (los) avaluador (es), la entidad adquirente solicitará la elaboración del avalúo comercial por escrito, aportando como mínimo, los siguientes documentos:







Libertad y Orden

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRAFICO  
AGUSTIN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

10 de 2014

Continúa Resolución 0898 de 2014 "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"

i) Para la valoración comercial de terreno, construcciones y/o cultivos. -artículo 13 del Decreto Nacional 1420 de 1998 o la norma que lo derogue, modifique, adicione o complemente.

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

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

ii) Para el cálculo de la indemnización:

1. Identificación de los beneficiarios, indicando las razones por las cuales tienen esta condición.
2. La relación de contadores y/o medidores y acometidas de servicios públicos y su ubicación.

Página 6 de 19



Libertad y Orden

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

0898

19 ABR 2014

**Continúa Resolución** \_\_\_\_\_ **de 2014** "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"

3. Encuestas y censos socioeconómicos en caso de que la entidad adquirente las haya realizado, e información referente a las actividades comerciales, industriales o residenciales, entre otras, que se desarrollen en el respectivo inmueble, así como los titulares de las mismas.
4. Relación de muebles ubicados en el inmueble objeto de adquisición, que deban ser trasladados.
5. Indicación de los plazos para entrega del inmueble y forma de pago que se planteará por parte de la entidad adquirente en la oferta de compra.
6. Copia de los contratos de arrendamiento y otros cuyo objeto sea el inmueble a ser adquirido. En el caso en que los contratos sean verbales se deberán aportar declaraciones de los contratantes, en que consten los elementos esenciales del contrato, tales como, identificación de las partes, objeto del contrato, plazo, precio, causales de terminación, sanciones por incumplimiento.
7. Información tributaria (impuestos, tasas y contribuciones).
8. Documentos contables de estados de pérdidas y ganancias, el balance general más reciente. Para quienes no estén obligados a llevar contabilidad, recibos de caja, consignaciones bancarias, facturas, entre otros.
9. Los demás documentos que considere relevantes para el cálculo de la indemnización.

**Parágrafo 1.** La entidad adquirente solicitará por escrito a los beneficiarios de la indemnización, la documentación que éstos tengan en su poder y que sea relevante para el cálculo de la indemnización. Si éstos no entregan la documentación solicitada, la entidad adquirente dejará constancia en la solicitud de avalúo, de esta situación. El cálculo se hará con información entregada así como aquella recopilada por el evaluador a la que se refiere el artículo 10 de la presente Resolución.

**Parágrafo 2.** La entidad adquirente y el (os) evaluador (es) celebrarán contratos para la realización de los avalúos que requieran. Cualquier modificación o ajuste de la información





Libertad y Orden

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

19 AUB 2014

Continúa Resolución 0898 de 2014 "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"

entregada por la entidad solicitante respecto de los avalúos realizados, implicará cobro de honorarios.

**Artículo 6.- Plazo para la Elaboración del Avalúo.** El plazo para la elaboración del avalúo será de treinta (30) días hábiles contados a partir del día siguiente al recibo de la solicitud escrita con toda la información a la que se refiere el artículo 5 de la presente Resolución.

**Parágrafo.** Sin perjuicio de lo anterior, en el contrato que suscriban la entidad adquirente y el (os) evaluador (es) se podrá pactar un plazo distinto.

**Artículo 7.- Mecanismos de Impugnación de la Entidad Adquirente.** La entidad adquirente podrá pedir la revisión e impugnación del avalúo comercial, en los términos señalados en el artículo 24 de la Ley 1682 de 2013.

**Parágrafo.** El expediente que se envíe al Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" -IGAC-, para resolver la impugnación, debe contener la documentación y soportes utilizados para efectos de la elaboración del avalúo comercial.

**Artículo 8.- Valoración Comercial de Terreno, Construcciones y/o Cultivos.** Para efectos de determinar el valor comercial de terreno, construcciones y/o cultivos, se deberán aplicar las normas, procedimientos, parámetros, criterios y métodos contenidos en el capítulo cuarto del Decreto Nacional 1420 de 1998, y en la Resolución IGAC 620 de 2008, o las normas que lo (la) derogue, modifique, adicione o complemente.

## Capítulo II

### Del cálculo de la indemnización

**Artículo 9.- Indemnización.** Para efectos de calcular la indemnización se aplicarán las normas, métodos, criterios parámetros y procedimientos, señalados en los siguientes artículos.



Libertad y Orden

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Serie Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

19 ABO 2014

Continúa Resolución 0898 de 2014 "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"

**Sección I.**  
**Criterios, Parámetros y Procedimientos**

**Artículo 10.- Determinación de la Indemnización.** El evaluador encargado del cálculo de la indemnización deberá realizar visita al inmueble objeto de adquisición, con el propósito de:

- i) Contrastar la información entregada por la entidad adquirente, verificar la reglamentación urbanística, la destinación económica del bien y demás aspectos relevantes para la labor a su cargo.
- ii) Solicitar al beneficiario documentación adicional a la inicialmente suministrada, de ser necesario, que sea pertinente y/o conducente para efectos del cálculo de la indemnización; en caso de que la solicitud no sea atendida, dicha petición se le hará por escrito a la entidad adquirente, para que ella la requiera al beneficiario. En todo caso, el cálculo se hará con la información entregada y se dejará constancia de esta situación.

En caso de inconsistencia entre la información entregada por la entidad adquirente y la obtenida en la visita al inmueble, el evaluador deberá dejar constancia de las inconsistencias encontradas para que la entidad realice los ajustes correspondientes. Si la entidad no realiza los ajustes la valoración se adelantará de conformidad con lo encontrado en la visita.

**Parágrafo 1.** El cálculo de la indemnización sólo tendrá en cuenta el daño emergente y/o lucro cesante generados por el proceso de adquisición predial.

**Parágrafo 2.** El evaluador en su informe de avalúo comercial deberá dejar constancia de la metodología aplicada para cada uno de los componentes de la indemnización calculados, así como de los soportes empleados para tal propósito.

**Artículo 11.- Consulta de Información.** De ser necesario, el evaluador encargado consultará la información de entidades u organismos, tales como: la Superintendencia de Sociedades, autoridades tributarias, Superintendencia de Industria y Comercio, las Cámaras de Comercio, Departamento Administrativo Nacional de Estadística, las agremiaciones inmobiliarias, Fenalco,





Libertad y Orden

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

19 AUG 2014

Continúa Resolución 0998 de 2014 "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"

entre otros, acerca de estadísticas referentes a ingresos y utilidades derivadas de las actividades que se desarrollen en el respectivo inmueble.

**Parágrafo.** En el cálculo de la indemnización se deberá tener en consideración la información reportada a las autoridades tributarias por el beneficiario.

Si de acuerdo con la información obtenida y/o el cálculo realizado por el evaluador se encuentra que los ingresos y/o utilidades superan lo reportado a las autoridades tributarias, la indemnización se hará sobre lo informado a dichas autoridades.

En caso de que aparezca como no obligado tributariamente el cálculo realizado de la indemnización no podrá superar los topes establecidos para ser contribuyente y según lo que se demuestre.

**Artículo 12.- Investigación de Mercado.** Para efectos de realizar el cálculo de la indemnización se deberán solicitar cotizaciones a personas naturales o jurídicas idóneas que permitan definir el valor de determinado concepto o componente de la indemnización. Las cotizaciones se solicitarán a personas domiciliadas en el municipio en el que se ubica el inmueble objeto de adquisición. Salvo que el concepto o componente de la indemnización lo requiera, se podrán solicitar cotizaciones a personas que se encuentren localizadas en otras jurisdicciones, o de ser el caso, internacionales.

En este caso, el evaluador encargado del cálculo de la indemnización anexará las cotizaciones realizadas, indicando el nombre de los consultados, datos de contacto (número de teléfono y correo electrónico) y acreditando su idoneidad.

Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado (documentos escritos y/o cotizaciones), ésta debe ser verificada, confrontada y ajustada antes de ser utilizada en los cálculos estadísticos.

**Artículo 13.- Encuestas.** Cuando no se encuentre información de mercado o se quiera reforzar la investigación, se recurrirá a encuestas. Se reitera que éstas solo se usarán para comparar y en



**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

Libertad y Orden

Continúa Resolución 0898 de 2014 "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"

los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de mercado, la encuesta se utilizará como comprobación de la información obtenida.

Se deberá dejar constancia escrita en el informe y bajo gravedad de juramento, que en el momento de la realización del avalúo no existían datos de mercado.

**Artículo 14.- Cálculos Matemáticos Estadísticos.** Es necesario calcular medidas de tendencia central con indicadores de dispersión como la varianza y el coeficiente de variación.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el valor más probable.

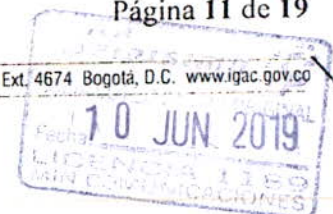
Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar la investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

**Parágrafo 1.** El evaluador deberá consultar un número plural de cotizaciones que no podrá ser inferior a tres, salvo que se deje constancia bajo gravedad de juramento que en el municipio en el que se ubica el inmueble objeto de adquisición o debido a la actividad objeto de cotización, según corresponda, no existe este número de personas idóneas, evento en el cual se hará el cálculo con la (s) cotización (es) efectivamente obtenida (s).

**Parágrafo 2.** En el caso en que no sea posible obtener las tres (3) cotizaciones (investigación de mercado), se deberá dejar constancia escrita en el informe y bajo gravedad de juramento, que en el momento de la realización del cálculo no existían otras personas con las cuales hacer las cotizaciones.

**Artículo 15.- Exclusión del Componente Económico del Plan de Gestión Social.** Si en el marco del proceso de adquisición predial para los proyectos de infraestructura de transporte, se implementan planes de gestión social, en virtud de los cuales se prevean reconocimientos económicos, estas sumas se consideran excluyentes con la indemnización a la que se refiere la presente resolución, y de haber ocurrido el pago deberá procederse al descuento respectivo, de conformidad con lo previsto en el parágrafo del artículo 246 de la ley 1450 de 2011.

Página 11 de 19





Libertad y Orden

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

0808

19/11/2014

Continúa Resolución \_\_\_\_\_ de 2014 "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"

## Sección II

### Daño Emergente y Lucro Cesante

**Artículo 16.- Componentes y Procedencia de la Indemnización.** De conformidad con lo previsto por los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, la indemnización está compuesta por el daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición.

**Parágrafo 1.** En el cálculo del daño emergente y/o lucro cesante donde se hayan tenido en cuenta los plazos de entrega del inmueble y/o la forma de pago en el proceso de adquisición, éstos podrán disminuir, aumentar o suprimirse por parte de la entidad adquirente, cuando los plazos y/o la forma de pago señalada en la respectiva oferta de compra sean disminuidos, ampliados o suprimidos en el transcurso del proceso.

**Parágrafo 2.** Si la entidad adquirente determina, mediante decisión motivada, que el inmueble objeto de adquisición no cumple con la función social de la propiedad, solicitará que el avalúo sólo este conformado por el precio comercial del terreno, construcciones y/o cultivos.

**Artículo 17.- Daño Emergente.** A continuación se presentan algunos conceptos de daño emergente, que usualmente se pueden generar en el marco del proceso de adquisición predial:

#### 1. Notariado y Registro:

Corresponde a los pagos que tiene que hacer el propietario para asumir los costos de notariado y registro inherentes, entre otros, a los siguientes trámites:

- Escritura pública de compraventa a favor de la entidad adquirente y su registro en el folio de matrícula inmobiliaria.
- Levantamiento de las limitaciones al dominio, en el evento en que sobre el bien objeto de adquisición existan esta clase de restricciones que impidan la transferencia.



Libertad y Orden

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

19 JUN 2019

Continúa Resolución 0898 de 2014 "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"

Para efectos del cálculo de este concepto se tendrán en cuenta las tasas y/o tarifas establecidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, referidas a los costos de escrituración e inscripción en el respectivo certificado de libertad y tradición contenidos en los Decretos Nacionales 650 de 1996, 1681 de 1996, 1428 de 2000 y demás normas vigentes, así como aquéllas que los modifiquen, complementen o deroguen, la naturaleza jurídica de la entidad adquirente, y se tomará el valor comercial del inmueble correspondiente a terreno, construcciones y/o cultivos, elaborado en el marco del proceso de adquisición predial. Para efectos de este cálculo, el valor comercial no incluye la indemnización.

2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles:

Se refiere a los costos en que incurrirán los beneficiarios para efectos de trasladar los muebles de su propiedad, ubicados en el inmueble objeto de adquisición, a otro lugar, o la reubicación en el área remanente cuando la adquisición es parcial, e incluye, entre otros, los siguientes conceptos:

- Desinstalación y/o desmonte de bienes muebles, retiro y su embalaje.
- Traslado a un lugar del mismo municipio o distrito en el que se encuentre el inmueble objeto de adquisición, salvo que no exista oferta inmobiliaria de bienes similares, evento en el cual se deberá calcular el valor del traslado al municipio más cercano que sí la ofrezca o traslado al área remanente en caso de que la adquisición sea parcial.

En caso de que se requiera el pago de arriendo o bodegaje provisional mientras se adquiere el inmueble que reemplazará aquél objeto de adquisición, se deberán calcular dos traslados: i) del inmueble objeto de adquisición al inmueble arrendado o a la bodega y ii) de ésta al inmueble de reemplazo.

- Reubicación, montaje y/o reinstalación de los muebles. Si la actividad que se desarrolle en el inmueble es productiva, es posible que se requiera la realización, entre otros, de obras civiles con el fin de poder realizar el montaje o reinstalación de los mencionados bienes.







Libertad y Orden

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

10 JUN 2014

Continúa Resolución 0908 de 2014 "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"

Se deberá tener en cuenta la calidad y condición de estos bienes y la actividad en la que se los utiliza, ya que en algunos casos el desmonte, embalaje, traslado y reinstalación, requerirá un tratamiento especializado.

Para el cálculo de este concepto se debe realizar investigación de mercado y/o encuestas.

3. Desconexión de servicios públicos:

Corresponde a las tarifas por la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el respectivo inmueble o zona de terreno objeto de adquisición, en que tendrán que incurrir los propietarios para efectos de llevar a cabo la entrega real y material del bien a la entidad adquirente.

El valor por este concepto se establecerá tomando en consideración las tarifas fijadas por las empresas prestadoras de los diferentes servicios públicos domiciliarios, así como la información suministrada por la entidad adquirente sobre número y ubicación de contadores y acometidas.

4. Gastos de publicidad:

Este concepto se refiere, entre otros, a dos (2) ítems a saber:

- El reconocimiento y pago por los gastos publicitarios ya realizados y que a la fecha de la adquisición estén pendientes por ejecutarse (papelería impresa, publicaciones, propaganda pagada y no realizada), y
- Aquéllos gastos publicitarios en los que se deberá incurrir para efectos de informar sobre el nuevo sitio al que se trasladará la actividad comercial. La determinación del medio publicitario depende de las condiciones propias de cada actividad económica, referidas a la clase y tamaño de la misma.

Los gastos por publicidad no se deben reconocer en los casos en los que los inmuebles objeto de adquisición son destinados en forma exclusiva al uso residencial.

Para el cálculo de este concepto se debe realizar investigación de mercado y/o encuestas.



Libertad y Orden

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

Continúa Resolución 0898 de 2014 "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"

5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional:

Cuando las condiciones especiales, y/o los plazos para la entrega del inmueble a la entidad adquirente, y/o la forma de pago que se defina en la oferta de compra, hagan necesario disponer del sitio para el traslado provisional de los bienes muebles, se realizará investigación de mercado y/o encuestas con el fin de determinar el valor mensual del arrendamiento y/o almacenamiento.

Para determinar el plazo de arrendamiento y/o almacenamiento se tendrá en cuenta el tiempo para adquirir o conseguir el inmueble de reemplazo y su correspondiente adecuación, de ser el caso.

6. Impuesto predial:

Se debe pagar el impuesto predial en forma proporcional. El propietario solamente debe asumir el tiempo en que tuvo la propiedad y la entidad adquirente el período restante del correspondiente periodo fiscal.

Para efectos del cálculo se deberá establecer el monto del impuesto pagado por el propietario, sin contar multas o sanciones, indicando igualmente el valor diario del mismo. Si la adquisición es parcial, el cálculo deberá ser proporcional al avalúo catastral y a la tarifa aplicada al área objeto de adquisición.

La entidad adquirente reconocerá y pagará el valor diario establecido por el evaluador, multiplicando dicho valor por el número de días del periodo fiscal en que la propiedad estará a cargo de la entidad.

7. Adecuación del inmueble de reemplazo:

Corresponde a los pagos que el beneficiario tendrá que realizar para efectos de adecuar el inmueble que compre para reemplazar aquél objeto de adquisición, ajustándolo a las condiciones especiales que requiera.

Página 15 de 19





Libertad y Orden

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

19 MAR 2014

0898

**Continúa Resolución** \_\_\_\_\_ **de 2014** "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"

Tiene lugar en los casos en que el inmueble a reemplazar presenta características especiales, que no se encuentran normalmente en los bienes ofrecidos en el mercado inmobiliario, debido a que éstas corresponden a los requerimientos propios de una determinada actividad productiva, y que no pueden ser trasladadas al predio de reemplazo.

En los casos que no sea posible adecuar un inmueble de reemplazo, deberá pagarse el valor de reposición a nuevo de las construcciones, descontando el valor de las construcciones depreciadas ya calculadas en la valoración del terreno, construcción y/o cultivos, que tenía el inmueble adquirido por la entidad.

Para el cálculo de este concepto se realizarán presupuestos de obra, investigación de mercado, consultas de información oficial y/o consultas a personas expertas.

**Parágrafo.** En el caso en que no sea posible encontrar un inmueble de reemplazo, deberá dejarse constancia escrita y bajo la gravedad del juramento de esta situación en el informe, al momento de la realización del cálculo.

**8. Adecuación de áreas remanentes:**

Habrà lugar a su reconocimiento en los casos de adquisición parcial de inmuebles, y corresponde a las adecuaciones de áreas construidas remanentes que no se hayan tenido en cuenta en la valoración comercial de terreno, construcciones y cultivos, en los términos del numeral 5 del artículo 21 del Decreto Nacional 1420 de 1998, o la norma que lo modifique, derogue, complemente o adicione. Se reconocerà el valor de reposición a nuevo de las construcciones.

Para el cálculo de este concepto se realizarán presupuestos de obra, en cuya realización se tendrá en cuenta investigación de mercado, consultas de información oficial y/o consultas a personas expertas.



Libertad y Orden

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

0898

19 JUN 2019

Continúa Resolución \_\_\_\_\_ de 2014 "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"

9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos:

Corresponde a las erogaciones de dinero que hará el beneficiario a favor de terceros, por cuenta de las sanciones o indemnizaciones por terminación anticipada de contratos, tales como de arriendo y aparcería, cuyo objeto sea el inmueble que será adquirido.

Se reconocerá en forma exclusiva para los casos en que el proceso de adquisición predial se adelante por enajenación voluntaria. En caso de expropiación no podrán tasarse perjuicios derivados del incumplimiento de obligaciones contractuales con terceros, porque según lo previsto por la Ley 9 de 1989, artículo 26 inciso final, la expropiación constituye fuerza mayor.

Para el cálculo de este concepto se tendrá en cuenta lo previsto en las cláusulas del respectivo contrato con los terceros y la normatividad vigente sobre la materia.

**Parágrafo.** Los conceptos por los cuales se puede generar daño emergente, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización.

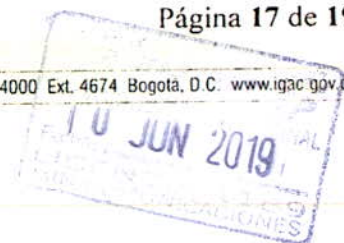
**Artículo 18.- Lucro Cesante.** A continuación se presentan algunos conceptos de lucro cesante, que usualmente se pueden generar en el marco del proceso de adquisición predial:

1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición:

Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como el de arrendamiento o aparcería, sobre parte o la totalidad del inmueble.

Para el cálculo de este concepto se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el respectivo contrato.

Esta información se verificará con investigación de mercado, la cual permitirá determinar la renta que el mercado está dispuesto a pagar por dicho contrato.





Libertad y Orden

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

19 JUN 2014

Continúa Resolución 0898 de 2014 "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"

Si se encuentran diferencias entre lo pactado en el contrato y el resultado de la investigación de mercado, prevalecerá el último para efectos del cálculo de la utilidad.

Adicionalmente, se tendrá en cuenta la información tributaria y/o contable aportada para efectos del cálculo.

Una vez determinado el ingreso derivado del contrato, se establecerán los costos en que el beneficiario debe incurrir para efectos de recibir el respectivo ingreso, tales como tributos que debe pagar por el inmueble, el mantenimiento del inmueble, la administración y los servicios públicos, de ser el caso.

La utilidad será el resultado de descontar del ingreso definido los costos determinados.

## 2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas:

Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a las enunciadas en el numeral anterior, y en términos generales su cálculo seguirá los mismos parámetros explicados para el caso de la pérdida de utilidad por contratos.

Para su cálculo se realizará un estudio de la actividad económica, con el fin de establecer el ingreso que éstas producen, para lo cual el evaluador podrá acudir a información y estadísticas de entidades públicas y/o privadas, así como la información tributaria, contable y la aportada por el beneficiario.

**Parágrafo 1.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, el lucro cesante se reconocerá hasta por 6 meses.

El tiempo a reconocer por lucro cesante se podrá determinar mediante consulta de información oficial y/o de expertos en la materia.

**Parágrafo 2.** Los conceptos por los cuales se puede generar lucro cesante, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización.



Libertad y Orden

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Sede Central



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**


Continúa Resolución 0808 de 2014 "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"

**Capítulo III  
Disposiciones Finales**

**Artículo 19.-** La presente Resolución deroga la Resolución 741 de 2014 y rige a partir de su publicación en el Diario Oficial.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

~~Dada en Bogotá, D.C.,~~ 19 JUN 2014

  
**JUAN ANTONIO NIETO ESCALANTE**  
Director General

Proyecto: Ingrid Zoraya Tenjo/ Luis Enrique Abello  
Revisó: Andrea M. Olaya A. / Fernando León R. / Iván E. Matiz S.  
Aprobó: Diana P. Ríos G. / Marcela Abella

Página 19 de 19

