UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS

APUNTACIONES CONCEPTUALES Y METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES

"En aquel momento el santo varón Mael cruzó las manos y lanzo un profundo suspiro.

- ¿No veis, hijo mío, aquel que, furioso, arranca con los dientes la nariz de su adversario, y ese otro que aplasta la cabeza de una mujer con una piedra enorme?
- -Lo veo- respondió Bulloch-. Ahora crean el derecho y fundan la propiedad, establecen los llamados principios de la civilización, las bases sociales y los cimientos del Estado.
- ¿Cómo es posible? Preguntó el anciano Mael.
- Amojonan los campos. Este es el origen de toda organización social. Vuestros pingüinos, venerable maestro, realizan augustas funciones. Su obra será consagrada por los legisladores, protegida y confirmada por los magistrados a través de los siglos.
- Mientras el monje Bulloch pronunciaba estas palabras, un robusto pingüino de piel blanca y pelo rojo atravesaba el valle cargado con una enorme maza. Acercóse a un humilde pingüino que regaba sus lechugas abrasado por el sol, y le grito:
- ¡Tu campo es mío!
- Después de pronunciar estas palabras dominadoras, golpeo con la maza la cabeza del ano, el cual se desplomo sobre la tierra cultivada por sus afanes"

[1] ANATOLE FRANCE, La Isla de los Pingüinos, editorial: Los libros del Mirasol, Argentina 1961.

PRÓLOGO

ANTECEDENTES HISTÓRICOS.

En Colombia como en el resto del mundo la actividad avaluadora nació como una actividad empírica y en respuesta a la necesidad que tiene las personas o el estado de conocer el precio de los bienes que están dentro de su dominio. Dicha labor se realizo y se realiza por personas de diversas disciplinas profesionales o aún sin ninguna, simplemente apoyados en el conocimiento de transacciones realizadas anteriormente, de bienes parecidos.

A partir de estas experiencias algunas personas han escrito o descrito los pasos a seguir, y las han sofisticado con algunas mediciones estadísticas, cuando se quiere presentar cierto nivel de seriedad de la estimación realizada. Este tipo de documentos, son los que tradicionalmente se publican, con los nombres de manuales o métodos de avalúos.

Desafortunadamente muy poco se ha escrito sobre la forma o mejor: ¿Por qué los bienes inmuebles llegan a adquirir ciertos niveles de precios? En tal forma que los conocimientos tengan un cierto nivel proyectivo.

EL PROBLEMA

En el desempeño como profesional en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi; como jefe de la División de Investigación Catastral, jefe de la división de avalúos y finalmente como asesor de la dirección general, y simultáneamente como profesor del área de Ingeniería Catastral y Geodesia de la Universidad Distrital Francisco José de caldas, he tenido la oportunidad, de conocer el mundo de los avalúos en Colombia, el cual se puede caracterizar por:

1. Se traen y aplican modelos extranjeros sin constatar previamente en que medida pueden ser aplicables a Colombia

.

2. Todo el énfasis se hace en el "cómo" se hacen los avalúos.

3. Resultado de las dos anteriores, en el ámbito de la enseñanza, simplemente se ha reducido a tratar comunicar unas técnicas, con mayor o menor grado de sofisticación; sin ningún análisis crítico, sobre la aplicabilidad y validez de lo enseñado, en donde los procedimientos son, según el parecer de quien lo dicta, mágicos e infalibles.

4. La universidad o los profesores simplemente nos dedicamos a esperar qué hace el Instituto Geográfico Agustín Codazzi u otra organización, aprenderla y contarla, para que los estudiantes cuando terminen los cursos lleguen a ese santuario, del conocimiento, desperdiciando la capacidad del conocimiento intuitivo generado por el contacto de la realidad, que pueden tener los estudiantes, cuando a partir de un simple "POR QUÉ" pueden iniciarse al conocimiento científico.

5. Los pocos libros y textos que existían y los que aún hoy se producen trabajan dentro del marco del CÓMO y no del ¿por qué? de las cosas, para el caso, el ¿por qué algo cuesta cierta cantidad de dinero? ¿Cuales son las leyes económicas que rige este fenómeno de la sociedad?, ¿el mercado de los bienes inmuebles es realmente de competencia perfecta¿ o por el contrario tiene tendencias a ser monopólico? ¿el precio se crea como algo caído del cielo o simplemente por la oferta y la demanda, en últimas ¿por el mercado?

Todos estos hechos me han obligado a reflexionar sobre como pueden o mejor asumirse la realización de los avalúos, pero especialmente como debe asumirse la enseñanza de estas materias en la carrera de Ingeniaría Catastral y geodesia.

En alguna medida las vivencias me han permitido reflexionar sobre si los egresados deben ser unos "tecnólogos" en la realización de avalúos, o por el

contrario unos “ingenieros” creadores de conocimiento en el área de los avalúos y de lo cual puede derivar el camino a realizar cuando tiene que realizar dicha labor.

La conclusión ha sido: Es necesario, contar con un texto que haga énfasis en: ¿Por qué los inmuebles pueden llegar a tener un cierto precio? y además, que dicho documento no sea el punto de llegada o culminación de los cursos, sino que por el contrario, debe ser el piso el mínimo con el cual deben contar y a partir de allí puedan definir un horizonte para desarrollar. Para tal fin el documento que se presenta a consideración, aun cuando plantea él ¿cómo? Su énfasis primordial esta en ¿por qué?

Esta visión puede tener el inconveniente que en oportunidades los temas planteados tiene no una culminación categórica, sino que por el contrario se dejan preguntas sin resolver, y esto por que teóricamente no han sido total aclarados ni resueltos y para que los estudiantes, ya sea, en la academia o en su vida profesional, traten de resolverlos posteriormente.

En este sentido, no es un recetario en donde se encuentre la solución a innumerables problemas; si no un conjunto de reflexiones, sobre la sociedad, las leyes y las condiciones físicas que estructuran y determinan los precios de los bienes inmuebles.

En conclusión a pesar de que trata temas que son abordados en otros libros y textos existentes, lo que lo hace novedoso y necesario, es la manera como se abordan los temas incorporados en el escrito.

OBJETO.

El presente documento tiene como usuario primario los estudiantes del pre-grado de la carrera de Ingeniería Catastral y Geodesia, para los cursos Avalúos Puntuales y Avalúos Masivos de los semestres respectivos.

Dado el nivel empírico con que se asume la practica de los avalúos por parte de las personas que desde hace tiempo se dedican a esta labor, es muy probable, que también pueda ser utilizado, por ellos, y prueba de esta esperanza es que en las charlas y conferencias que he tenido la oportunidad de dictar en las asociaciones y agremiaciones de avaluadores, en los cuales se ha discutido algunos adelantos de este trabajo, han hecho la sugerencia de publicarlo.

CONTENIDO.

El documento tiene cuatro capítulos a saber: El primero contiene la presentación de la teoría del precio de la tierra, dentro del modelo de las rentas, dicho en forma más precisa, cuales son las fuerzas económicas y sociales que determinan la formación del precio.

El segundo pretende mostrar los modelos o métodos, que tradicionalmente se emplean en el cálculo o estimación de esa concreción, pero desde el punto de vista del calculo para un predio o inmueble, y con el objetivo primordial de llegar a una transacción, o sea los avalúos puntuales.

El tercero aborda el aspecto de la valoración o avalúo, de los bienes inmuebles con fines fiscales, en los cuales por razones de orden práctico se hacen en forma masiva, y para los cuales se desarrollaron en Colombia métodos propios.

Finalmente el cuarto presenta una compilación de las principales normas, que sobre avalúos comerciales, cuando interviene el Estado, se han dictado en el país, además de otras normas que si bien no reglan los avalúos en sí mismos, han tenido impacto en el mercado de los bienes inmuebles.

INTRODUCCIÓN

El presente escrito contiene las bases de las clases dictadas en las materias de Catastro III y catastro IV,(hoy avalúos puntuales y masivos) en los aspectos que a mi parecer son fundamentales. Además incorpora los conceptos del modelo catastral, utilizado en Colombia y que por una errónea interpretación se cree que no es aplicable en los avalúos comerciales. Muchos de los conceptos se presentan en forma sucinta, y fueron ampliados en el desarrollo de las clases, y en múltiples conferencia que he tenido la oportunidad de dictar.

Contiene cuatro capítulos a saber: el primero se refiere a la teoría de la formación de los precios de la tierra tanto rural como urbana; el segundo a las metodologías para la realización de los avalúos comerciales de bienes inmuebles a nivel puntual; el tercero presenta la metodología para los avalúos catastrales, explicando el modelo que se emplea en Colombia, y finalmente el cuarto y último contiene una compilación de las leyes, decretos, y algunas resoluciones que se han dictado para regular los avalúos cuando interviene el Estado, ya sea como comprador, vendedor, arrendador o arrendatario.

Adicionalmente se destaca que respecto a la teoría de la formación de los precios existen otras visiones diferentes a la que en este se presenta, como la que plantea la escuela marginalista que predomina en nuestra tradición académica y por que no decirlo, en el desarrollo de la labor valuatoria

En tal sentido, muchas de las aseveraciones que en el documento se hacen, requieren además de la pretensión de demostración en él contenida, la verificación por parte de los lectores, confrontándola con la realidad que en su diaria labor encuentren.

Deseo resaltar que la actividad de los avalúos no es una ciencia exacta, pero que tampoco puede quedar en el contexto del subjetivismo absoluto, por cuanto la formación de los precios tanto de tierra como de las construcciones obedecen a leyes económicas, las cuales deben ser conocidas por los que intenten dedicarse a esta labor, de tal forma que además de establecer un valor, independiente de quien lo solicite, el avaluador pueda responder al interrogante de ¿ por qué el inmueble tiene el precio asignado?.

Las anteriores observaciones permiten concluir que cuando circunstancialmente se hace el encargo de realizar un avalúo y se acude al mecanismo de la encuesta no puede aducirse como razón de la asignación del precio el hecho que “ ese es el resultado o media de las encuestas”, por lo que la afirmación categórica es: El avaluar no es solo una técnica sino un proceso científico de acercamiento a una realidad, el precio, igual que otros procesos humanos son difíciles de cuantificar.

Gran parte de los conceptos que en este texto se presentan fueron desarrollados por el Economista Samuel Jaramillo en el libro HACIA UNA TEORIA DE LA RENTA DEL SUELO URBANO[1] y si en alguna forma no tiene el rigor expuesto en el original, en ningún caso son atribuibles a dicho investigador, sino a una inadecuada interpretación por parte de quien aquí las presenta.

Cuando se habla de avalúo de bienes inmuebles es frecuente hablar del mercado como el elemento que determina el precio. Esto por cuanto en la vida real existe oferta y demanda por ese bien. Pero si bien es cierto que el proceso final de las concreciones de esas tendencias es el precio**, el conocer el precio y avaluar no son sinónimos**.

La intención del presente documento, es presentar en forma clara, no sólo las técnicas que tradicionalmente se utilizan para la estimación de los precios de la tierra y el espacio construido, sino los aspectos teóricos conceptuales que explican la formación de los precios de los mismos. Esto por cuanto en la tarea de avaluar, este aspecto es fundamental.

El ejemplo que normalmente se puede traer a colación, es el caso de la persona que va al medico y al tomarle su temperatura, el termómetro da una lectura de 39,5°. En este caso la cifra es el avalúo. Pero la pregunta que nos debemos hacer es sí con este dato el médico puede realizar el diagnóstico y hacer la correspondiente receta para curar.

El médico puede ordenarle una aspirina, pero la pregunta es sí con esto realmente se cura del mal que le aqueja o, por el contrario, tratará de indagar sobre las posibles causas que le produjo el síntoma de la fiebre.

En tal forma, el proceso de tomar la temperatura y las indagaciones sobre las posibles causas se deben asimilar al proceso de avaluar, en donde sólo conocer el dato del precio asignable no es suficiente.

[1] EDICIONES UNIANDES/ INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

CAPITULO I "TEORIA DE LA FORMACIÓN DE LOS PRECIOS".

Cuando nos referimos al precio de un bien manufacturado, podemos definirlo así: precio es igual a los costos (fijos y variables) más la ganancia (por el proceso que se realizo).

$$P = C + G$$

Pero al referirnos al precio de la tierra, esta igualdad no es válida, por cuanto la tierra no es fruto de la acción humana, sino que está allí, dispuesta a ser utilizada por el hombre. Entonces, la pregunta que nos hacemos es ¿sino es fruto del trabajo humano, cómo puede llegar a convertirse en una mercancía y, en consecuencia lograr conformar un precio?

La respuesta a esta pregunta, generalmente se responde argumentando que el mercado determina el precio. Pero la siguiente pregunta que deberíamos hacernos es: ¿por qué las personas demandan ese bien? La respuesta es: porque la tierra puede ser usada, o sea, que tiene un valor de uso. Pero adicionalmente, debe existir otra condición de base para que logre formar un precio, pues si la tierra que tiene un valor de uso, estuviera disponible libremente y cualquiera pudiera usarla, no se formaría un precio. Por lo tanto debemos explicar tal razón bajo la posibilidad de que la tierra sea susceptible de que sea apropiada individualmente.

De este hecho, si una persona desea utilizar terrenos que han sido apropiados de antemano por otra, el dueño y el orden social le exigirá pagar un canon de arriendo o pagar un precio de compra. Así en estos términos se da la segunda condición básica de la formación del precio de la tierra. En resumen podemos decir que la tierra es un bien diferente a las manufacturas por cuanto posee por lo menos tres características que la hacen un bien muy especial.

1. Es un bien irreproducible por el hombre.
2. Es un bien que tiene la posibilidad de ser usado por el hombre, o sea, tiene un valor de uso.
3. Tiene la posibilidad de ser apropiada por personas.

De la conjugación de estas tres características se hace evidente que la tierra puede convertirse en una mercancía y, en consecuencia, llegar a FORMAR UN PRECIO.

Desde hace más de 200 años, algunos estudiosos de los fenómenos económicos, habían detectado esta situación y, en su momento, plantearon que el precio de la tierra estaba en función de las rentas que esta pudiera generar. En este caso, debe entenderse el concepto de renta como la retribución que recibe el propietario

por su uso o participación en el proceso productivo independientemente que la utilice directamente o que se la facilite a otro productor.

Las dos primeras características son naturales en tanto que la tercera tienen que ver con las relaciones sociales imperantes. Por lo tanto, se puede decir que esta última es la más dinámica de las tres.

Pero si la propiedad privada fuera la única causa de la formación del precio, necesariamente deberíamos concluir que la tierra debería tener un sólo precio. Pero la percepción de la realidad nos permite concluir que las tierras tienen precios diferentes, lo cual nos obliga a pensar que adicionalmente deben existir otros elementos que puedan explicar tales diferencias de precios.

LAS RENTAS RURALES

Para todos es conocido que existen fertilidades diferentes en los suelos, lo cual nos lleva a decir intuitiva y categóricamente que estas condiciones diferenciales de las tierras son la explicación. ¿ Pero cómo son las dinámicas que se dan y que permiten la conformación de precios distintos? ¿Este precio lo determina arbitrariamente el propietario? O, por el contrario, existen algunas leyes o reglas que permitan establecer con algún rigor la predicción de ¿cuál será su precio sí alguien la demanda o la oferta?

Si el precio fuera determinado por cada propietario a su antojo, la actividad avaluadora sería imposible de formalizar como una disciplina, por cuanto el precio seria totalmente impredecible. A continuación, se harán explícitas las reglas o leyes económicas que regulan la formación de las diferencias de precios y, para ello, nada mejor que un ejemplo numérico.

Aceptemos que, en un primer período productivo, tres personas toman en arriendo sendas parcelas de igual tamaño, pero que desconocen sus condiciones agronómicas, y los tres deciden realizar la misma inversión. Dicho monto es
$ 1.000.000 unidades monetarias.

Tal valor incluye: el pago de insumos, mano de obra, arriendo de la tierra, interés por el capital invertido, y la correspondiente ganancia a la cual aspira cualquier productor (Para el caso la bautizaremos como ganancia media) El monto del arriendo se supone de $ 300.000.

Cuadro 1

Parcela	Inversión	Producción	Costo Unitario	Precio venta	Ingreso total	Ganancia Marginal

		Física (@)				
1	1.000.000	50	20.000	40.000	2.000.000	1.000.000
2	1.000.000	40	25.000	40.000	1.600.000	600.000
3	1.000.000	25	40.000	40.000	1.000-000	0

Es necesario resaltar que la ganancia media esta incluida en el monto de la inversión y esta es la causa por la cual en la última columna se habla de ganancia marginal o extraordinaria, pues, el productor que obtuvo una producción de 50 arrobas, al precio de venta del producto en el mercado, logró recuperar su inversión y se ganó adicionalmente $ 1.000.000
Igual aseveración puede hacerse del segundo, pero en donde la ganancia marginal es de $600.000.

Tal situación se presenta por cuanto el precio de mercado, del bien producido en las tres parcelas, lo determina el mayor costo unitario del productor de la parcela 3, para el ejemplo, pero que tiene incluida la ganancia media.

Para el segundo período, si los productores desean tomarlas nuevamente en arriendo, el propietario estará dispuesto a darlas sólo si en el nuevo contrato le pagan un canon equivalente a la suma del arriendo y la ganancia marginal del primer período.
El razonamiento que él suele hacer es que esas ganancias marginales no dependen de la habilidad de los productores sino del hecho que su tierra es más fértil, por lo cual esas ganancias también le pertenecen.

De lo anterior se puede concluir que toda ganancia marginal que dependa del suelo, que es de su propiedad deberá ser apropiada por él, y no por el productor.

En consecuencia, los nuevos arriendos serán: NA = A + GM

PARCELA N° 1 $ 1.300.000, o sea, 300.000. + 1.000.000
PARCELA N° 2 $ 900.000, o sea, 300.000. + 600.000
PARCELA N° 3 $ 300.000, o sea 300.000. + 0

Con estos valores, cada productor podrá obtener la ganancia media solamente, mientras los propietarios de las tierras 1 y 2, que tienen fertilidades diferentes, obtendrán rentas diferenciales asociadas a ellas, las cuales serán apropiadas por ellos y, que al ser capitalizadas determinaran precios diferentes según las calidades de ellas.

En este punto es necesario hacer un paréntesis para establecer que: **el precio debe entenderse, como la capitalización o suma de las rentas futuras, traídas a valor presente**. En donde la forma general podrá expresarse como:

$$P = \frac{R}{I}$$

En donde:
P = el precio de la tierra.
R = la renta o arriendo
I = la tasa de interés del sector

Para el primer caso se tendrá:

P_1 = 1.300.000 dividido 0,07[2] lo cual arroja un resultado de $ 18.571.428,00
P_2 = 900.000 dividido 0.07 lo cual arroja un resultado de $ 12.857.142,85
P_3 = 300.000 dividido 0.07 lo cual arroja un resultado de $ 4.285.714,28

Para una mayor claridad de cómo se acumulan las rentas diferenciales sobre la absoluta otra forma de presentación es la siguiente:

P(1) = (300.000 / 0.07 + 1.000.000 / 0.07)
P(2) = (300.000 / 0.07 + 600.000 / 0.07)
P(3) = (300.000 / 0.07 + 0/0,07)

Las rentas que dependen de la fertilidad, se transforman en precios para cada parcela. Es bueno destacar que las rentas totales de las parcelas 1 y 2 contienen la parte correspondiente a la renta absoluta, $ 300.000, y la renta diferencial de fertilidad de:
$ 1.000.000 y 600.000 para las parcelas 1y 2, mientras la 3 sólo tiene la renta absoluta.

Ahora veremos el caso en que la ganancia marginal depende de la ubicación y no de la fertilidad, ni de la habilidad de los productores. Esta renta diferencial se forma por el hecho de presentarse **un rompimiento entre los procesos de producción y el de consumo,** lo cual quiere decir que se produce en un lugar y se consume en otro. Para el caso, puede tomarse como ejemplo el cultivo de

[2] La cifra del 0,07 que se toma para el ejemplo, es la que se encontro, en el inicio de la década del 90, en un estudio que se realizo en Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para la Sabana de Bogota. Es necesario reiterar que éste valor puede y debe haberse modificado sensiblemente, no solo en la Sabana sino en todo el país; pero es bueno destacasr que es muy cercano al valor de la renta presntiva que estuvo vigente.

plátano que se produce en: los Llanos orientales, el Quindío o el Valle del Cauca, lugares que se encuentran localizados a diferentes distancias del principal centro de consumo: Bogotá.

En este caso, los costos de transporte en que se incurra desde los lugares de origen, tendrán implicación en el precio final del plátano. Para simplificar el ejemplo debe suponerse que: las tierras tienen igual fertilidad y la inversión inicial es igual para los tres productores.

Cuadro 2

Parcelas	Inversión Inicial	Produce Física	Costo Transporte	Costo Total	Costo Unitario	Precio Venta	Ingreso Total	Ingreso Marginal
Parcela 1	1.000.000	40	200.000	1.200.000	30.000	30.000	1.200.000	**0**
Parcela 2	1.000.000	40	100.000	1.100.000	27.500	30.000	1.200.000	**100.000**
Parcela 3	1.000.000	40	50.000	1.050.000	26.250	30.000	1.200.000	**150.000**

En este caso, para un segundo período el propietario de la tierra exigirá que el arriendo sea de $ 300.000, 400.000 y 450.000 para las parcelas, en su orden. La razón: esa ganancia marginal no se debe al hecho de que los productores sean más eficientes, sino que en el caso de las parcelas 2 y 3 se encuentran mejor ubicadas y, en consecuencia dicha ganancia le pertenece por ser el propietario de la tierra; lo cual se traduce en unos precios así:

P 1 = $ 300.000 dividido por 0.07; **P 1 = $ 4.285.714,28**
P 2 = $ 400.000 dividido por 0.07; **P 2 = $ 5.714.285,71**
P 3 = $ 450.000 dividido por 0.07; **P 3 = $ 6.428.571,42**

En los ejemplos numéricos anteriores se presentaron separadamente las dos condiciones de causalidad de las rentas, fertilidad y ubicación, pero en la realidad estos hechos se pueden presentar en forma simultanea, es decir, que existen terrenos que poseen características de fertilidad y ubicación superiores, generando **rentas diferenciales I** por las dos causas, las cuales se acumulan a la renta absoluta, por lo cual obtiene un nivel de precio de tierra en consonancia con estas características.

En el proceso productivo agrícola se requiere unos ciertos niveles de agua no solo en términos del volumen sino, del momento en el cual es indispensable. Colombia se caracteriza por tener un período de lluvias abundantes y otro de relativa escasez, lo cual en oportunidades determina que el cultivo óptimo se pueda sembrar en el período de abundancia de lluvias y, por no ser suficiente el agua

lluvia en el otro, o no se siembra o se utiliza en un cultivo alterno [3] que tiene menor requerimiento de agua.

Con el fin de independizarse de esta circunstancia, algunos propietarios particularmente o por intermedio de alguna agencia del Estado, decide realizar una inversión que modifique en forma permanente la posibilidad de utilizarla en los dos períodos, para el caso, un sistema de riego, el cual garantiza que el cultivo dispondrá de agua en el momento y en la cantidad que efectivamente se requiere.

Este capital invertido se integra permanentemente a la tierra, lo cual establece que las parcelas que gocen de esta condición, pueden tener un doble ciclo anual de utilización, duplicando la renta, si en la zona por la escasez de las lluvias el terreno no se utilizaba, o un incremento de la renta si se destinaba a otro cultivo de menor rendimiento económico y por tanto de menor renta.

Con el fin de dar claridad a la aseveración es destacable que en la zona del Espinal, Tolima, las mismas tierras si se toman en arriendo para cultivos como el arroz y el sorgo tienen cánones de arrendamiento diferentes.

Este incremento de la renta, respecto de las tierras del entorno, que no poseen la condición de riego, determina en consecuencia un incremento del precio. Esta renta se le conoce tradicionalmente como renta **diferencial II**.

Es conveniente resaltar que la inversión debe modificar en forma permanente las condiciones de explotación de las tierras, razón por la cual excluye acciones tales como el abonar la tierra, la aplicación de funguicidas o plaguicidas.

Finalmente, históricamente se ha observado que algunos productos de origen agrícola tienen una mayor aceptación por los consumidores finales, lo cual se traduce en que en los casos que este bien se agota, o está escaso, los consumidores ofrecen un mayor precio a los distribuidores para obtenerlo.[4] La ganancia que logran los expendedores, finalmente es reclamada por los dueños de las parcelas que producen este bien que tiene mayor aceptación por los consumidores; por cuanto ésta NO DEPENDE de ninguna cualidad del vendedor sino de la calidad del producto.

La pregunta que surge inmediatamente es ¿Por qué los otros productores no obtienen productos de igual calidad a la que tiene mayor aceptación? La respuesta es que los otros productores **no pueden reproducir las condiciones** que permiten obtener un bien de calidad similar. La ganancia asociada a este

[3] En cada caso las consecuencias serán diferentes en términos de las rentas y lógicamente de los precios.

[4] Loa textos clásicos de economía presentan como ejemplo el vino de algunas regiones en Francia.

hecho se transforma en una renta marginal, que se conoce como **renta de monopolio[5].**

En términos modernos y más familiares para los Colombianos, se puede citar el hecho que el café nuestro tiene un precio de 5 o 6 centavos de dólar más por libra, que el de cualesquier otro país en el mercado internacional. Así que de existir un mercado mundial de tierras cafeteras, las nuestras obtendrían un precio superior por cuanto esta renta que se denomina de monopolio lo determinaría.

En forma esquemática se presentan a continuación las rentas, que aún cuando hacen referencia a las tierras rurales, también se deben entender como la forma general del concepto de renta como elemento estructurante de la formación de los precios del suelo.

Esquema1

	Absoluta: ASOCIADA A LA PROPIEDED PRIVADA
Renta	**Diferencial I:**ASOCIADA A LA FERILIDAD Y LA UBICACIÓN
	Diferencial II:ASOCIADA A INVERSIONES DE CAPITAL
	De monopolio: ASOCIADA A LA DEMANDA DEL PRODUCTO FINAL

LAS RENTAS URBANAS.

El espacio urbano además de generar las mismas rentas planteadas anteriormente, presenta algunas rentas que están asociadas a la forma en que la sociedad consume no sólo el terreno, sino a la forma en que usa el espacio construido, determinando características de especialización de algunas áreas de la ciudad[6].

La determinación del límite del perímetro urbano corresponde al Concejo municipal, razón por la cual ningún propietario individualmente, puede establecer si su predio hace parte o no de él. Dicha circunstancia hace que los terrenos que

[5] Es necesario destacar que en este caso el concepto de monopolio no tiene que ver con la forma de mercado sino a la preferencia de los consumidores por ciertas características del bien final.

[6] Para mayor información ver: Samuel Jaramillo; Hacia una Teoría de la renta del suelo urbano, coedición Uniandes, Igac

estén incluidos, posean una condición de monopolio que no es reproducible a voluntad por los otros propietarios; lo que determina que ésta condición sea general para todos y cada uno de los predios del perímetro urbano, incluso para los predios de peores características. Esta renta que sin lugar a dudas corresponde a una renta de monopolio, por ser común a todos los terrenos urbanos, se denomina **renta absoluta urbana**.

Pero si el hecho fuera el estar localizado dentro de un perímetro urbano dicha renta absoluta debería ser igual en todos los municipios del país, situación que perceptiblemente no es cierta, por lo cual es necesario indagar sobre las razones causales que hacen que en cada ciudad, esta renta absoluta logre un monto diferente.

Las causas que hacen que las magnitudes sean diversas se deben explicar por la "Talla de las ciudades" y por la oferta de tierras que por algunas condiciones imperen en cada una de ellas[7].

Por lo tanto, los terrenos urbanos independiente de sus características y de su condición jurídica por estar dentro del perímetro urbano, se puede decir que su finalidad es ser construida[8].

La incorporación en la zona urbana, de un terreno, varia las reglas del juego económico, en lo que se refiere al mercado de tierras a saber:

1. La tierra se demanda ya no por hectáreas sino por metros, situación que es diferente por las normas vigentes para las zonas rurales, que en principio no permiten que se puedan segregar los predios, generando predios menores de una Unidad Agrícola Familiar (UAF)
2. Los terrenos localizados dentro del espacio urbano tienen la posibilidad de exigir la dotación de servicios públicos, incluyendo las vías.
3. La condición impositiva referente al predial así mismo se modifica.

Estas condiciones hacen que la renta absoluta urbana (RAU) tienda a ser mayor que la renta total rural (RTR), del entorno.

RAU > RTR

Esta desigualdad de las rentas, es lo que permite que en algunas áreas de Bogotá (sur oriente); los propietarios desarrollen las urbanizaciones piratas, puesto que así logran incrementar las rentas y por ende los precios de tierras relativamente improductivas en términos agropecuarios.

---

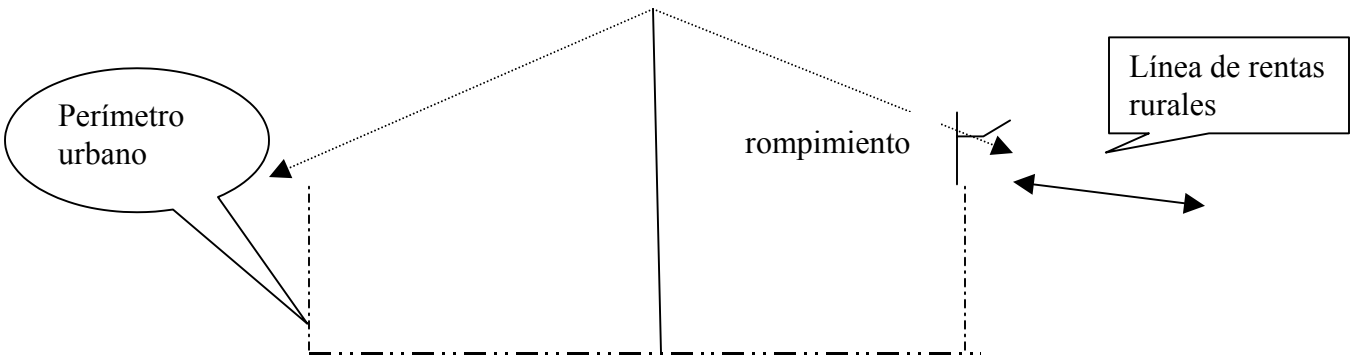
[7] Talla de las ciudades se refiere al número de habitantes, desarrollo de la industria y el comercio etc.
[8] La ley 9° de 1989 y la ley 388 de 1997, introdujeron una variante como son las zonas que no se pueden urbanizar por ser de alto riesgo, o por ser determinadas como de protección en el POT.

Adicionalmente este fenómeno se percibe en forma más clara cuando se trata de avalúos catastrales en comparación con los avalúos puntuales comerciales.

En el límite del perímetro urbano la diferencia de los avalúos urbanos y rurales es muy marcada, cuando se trata de los masivos o catastrales, por cuanto existe un rompimiento en ese punto, o sea, que la línea que representa las rentas en la medida que se alejan del " Centro de la ciudad" se interrumpe abruptamente al llegar a él. Sin embargo en los precios de la tierra avaluada puntualmente, esta brecha es mucho menor, por cuanto los propietarios involucran en el precio de venta, rentas de anticipación (estas tierras ya casi son urbanas)[9].

Cuando en los procesos catastrales los precios se definen con referencia al valor comercial puntual, los niveles de inconformidad son ostensibles argumentando que las tierras permiten solo una baja carga de cabezas de ganado, o una productividad agrícola mínima. Esta situación queda claramente reflejada en los artículos 8° y 9° de la ley 101 de 1991, en la cual los gremios agropecuarios introdujeron la condición que cuando se realicen los avalúos masivos catastrales o en los reajustes previstos en la ley 14 de 1983, debe descontarse el impacto urbano, industrial o de expansión.

Gráfico 1



La ley 388 de 1997, conocida como de Desarrollo Territorial, tiene en cuenta este fenómeno económico y en los artículos que hacen referencia a la

[9] Rentas de anticipación. Se refiere al hecho que en el precio de venta el propietario involucra las condiciones que potencialmente tendrá el inmueble.

plusvalía, determina como causa de participación en ella, el paso de terrenos rurales a de expansión urbana.[10]

En cuanto a la renta diferencial I en el caso urbano es necesario hacer algunas observaciones en lo que se refiere a las características que presenta.

En la zona rural se mencionó la fertilidad como el elemento causal de rentas, pero es necesario tener en cuenta que la función de la tierra en la zona urbana, ya no será la de permitir cultivos, sino la de servir para construir; razón por la cual dicho factor pierde importancia y la capacidad para ser construida es la que introduce diferencias en los terrenos. Para medir esta diferencia es necesario estudiar la capacidad portante del suelo, que se refiere a las condiciones que tiene el suelo para soportar cargas, o sea edificaciones, la cual está asociada a las características de la física del suelo.

Cuando la intención sea construir edificaciones de uno o dos pisos en un entorno en el cual ya se presentan este tipo de construcciones, posiblemente no sea necesario adelantar estudios especiales, pero si por el contrario se van a desarrollar construcciones con mayor altura, se requiere hacer un estudio especial que determine las posibilidades de hacerlo. Es necesario reiterar que en este caso nos estamos refiriendo a las condiciones naturales del suelo y no a las autorizaciones o limitaciones de tipo legal, que tiene que ver con las rentas diferenciales II y que serán analizadas posteriormente.

En lo que se refiere al segundo aspecto, o sea la ubicación, en la zona urbana también se presentan variaciones respecto de lo analizado en el área rural, que es necesario aclarar.

Como se dijo, en la zona rural se presenta un rompimiento entre el proceso de producción y el proceso de consumo, razón por la cual la ubicación se debe referir a la distancia que existe entre el lugar de producción y el centro de consumo. En la zona urbana los bienes y construcciones, se consumen en el lugar donde se producen, por lo cual la distancia, en este sentido, no es el factor relevante.

En cuanto la condición de ubicación en las zonas urbanas, es necesario que se analice en otros términos, para lo cual es conveniente pensar en cuáles son los factores que los productores de construcción toman en cuenta para tomar su decisión de dónde hacerlo.

[10] En la mencionada ley no incluye en forma expresa el paso de rural a urbano como causa de participación pero si se da por el hecho de paso de rural a de expansión, con mayor razón el paso directo a urbano generaría plusvalía y consecuentemente, el municipio podría reclamar su participación.

La respuesta está asociada a que el inversionista construirá en las áreas donde se cuente con servicios públicos, incluido como tal la red vial, dado el alto costo que implicaría para el constructor asumirlos. La ubicación en las zonas urbanas se debe asociar a las áreas donde el Estado las haya realizado[11], por lo cual la ubicación en esta zona, tendrá que referirse a la dotación de servicios públicos y no a la distancia.

Las rentas diferenciales II como ya se mencionó anteriormente, están asociadas al incremento de inversiones de capital por unidad de área y en las zonas urbanas están estrechamente ligadas la posibilidad de construir en altura, siempre y cuando la potencialidad sea un atributo de la tierra y no dependa de las habilidades del inversionista constructor.

Un buen ejemplo de estas rentas se encuentra en el artículo 74 la ley 388 de 1997, el cual define los hechos generadores de participación en plusvalía y en el cual aparece:
" La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez"[10].

En este caso, lo que se incorporó a la norma, es la potencialidad para que el Estado participara en un porcentaje del incremento del valor que adquieren los terrenos, cuando en la norma de usos del suelo se permite su mayor aprovechamiento, o sea una renta diferencial II.

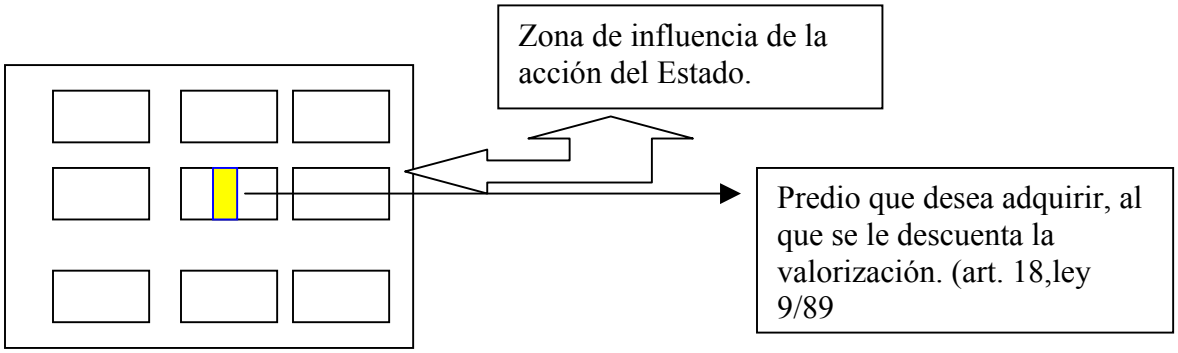
Como antecedente de esta intencionalidad, así fuera parcial, se menciona el artículo 18 de la ley 9 de 1989, conocida como **de Reforma urbana**, en la cual se estableció que el Instituto Geográfico, al realizar los avalúos de bienes que los entes territoriales necesitaban adquirir, debía descontarles el incremento de valor generado por acciones del Estado. A estos los denominó Avalúo Administrativo Especial.

---

[11] El Economista S Jaramillo en el libro citado anteriormente explica que los inversionistas privados tradicionalmente no las realizan teniendo en cuenta el enorme monto requerido y de la lenta tasa de recuperación del mismo, pero vale la pena destacar que en el momento estas tendencias parece estarse modificando, quizá debido a la alta acumulación de capital y el aparecimiento de condiciones como las **concesiones**.

[12]Se entiende por Índice de Ocupación la relación que existe entre la superficie ocupada por las bases de las edificaciones y el área del lote, normalmente se expresa en términos porcentuales.
El índice de construcción se refiere a la relación entre el área construible y la superficie del terreno. Esta se expresa con un número, en número de pisos o en altura metros.

Gráfico 2



Esta medida trajo como consecuencia que expertos o no, en la actividad de los avalúos plantearan con frecuencia que esa Entidad no sabía realizarlos, por cuanto era inconcebible que el terreno que deseaban comprar, fuese tasado en un valor inferior al que se negociaba entre particulares y respecto de bienes contiguos.

Cuando se les explicaba de las limitaciones establecidos en la norma, el concepto era que la medida tenía carácter confiscatorio, lo cual dificultaba el proceso de enajenación voluntaria, entorpeciendo el desarrollo de las obras en las cuales estaba interesado el Estado.

Hasta este momento podemos decir que las rentas que se presentaron asociadas a las zonas rurales, igualmente se presentan en las urbanas aún cuando con especificaciones distintas.

El economista Jaramillo designa a estas tres rentas con la connotación de primarias, por estar asociadas en forma directa al suelo. Las que a continuación se presentan están asociadas a la forma en que la sociedad consume el espacio construido en términos colectivos y que generan una especialización de ciertas áreas de la ciudad, lo cual determina la aparición de unas rentas adicionales y que el mismo autor denomina como secundarias.

La primera de ellas surge cuando a través de un proceso histórico, un área de la ciudad se especializa en el establecimiento de locales comerciales, situación que se traduce en que allí se incrementa el ciclo de rotación de las mercancías, generando ganancias extraordinarias, adicionales a las ganancias medias. La rotación se aumenta por el hecho de que, quien necesita adquirir bienes, conocen la localización y preferentemente irán allí a buscarlos.

Como consecuencia de lo anterior las personas que desean montar un negocio aspiran a tener acceso a un local en donde se logre la máxima rotación de sus

inventarios, (hoy algunas personas hablan de la teoría del fogón cuando se refieren a esta preferencia)

Los propietarios de los locales comerciales incrementan los cánones de arrendamiento, incorporándoles el monto que exceda la ganancia media, por cuanto no es que el comerciante sea más hábil, sino que, el lugar tiene la aceptación de la comunidad, y es lo que realmente aumenta esta rotación y en consecuencia es su predio el que tiene derecho a apropiarse de ella.

De no acceder a tal aumento existe un gran número de personas que están dispuestas a pagar este cánon para desarrollar la actividad comercial en ese lugar. Este incremento es lo que se denomina **renta de comercio.**

En términos tradicionales esta actividad y zona se localizaban en el centro de la ciudad y compartían el espacio con las actividades institucionales como la casa de gobierno, el centro religioso, los juzgados, el correo etcétera, de lo cual con frecuencia resultaba que era en esta zona donde las rentas alcanzaban los más altos niveles y en consecuencia conformaban los mayores precios de la tierra.

En la medida que los terrenos se alejan de este centro las rentas tienden a caer en forma más o menos continua hasta llegar al límite del perímetro urbano, como se muestra en el gráfico de la pagina 18.

Tradicionalmente la industria, que es relativamente consumidora de grandes espacios no está interesada en competir por esos terrenos, dado los altos precios y porque adicionalmente la ubicación les resulta relativamente indiferente, ya que los productos que elabora, los distribuye a los comerciantes ya localizados.

Su racionalidad económica hace que en consecuencia busquen terrenos en los cuales las rentas y los precios sean los mínimos de la ciudad y esto lo logra en terrenos muy cerca del perímetro urbano, que posean los servicios públicos indispensables o que por lo menos por estar dentro del contexto urbano, pueda exigirlos al ente municipal.

Los primeros compradores lograran obtener un precio asociado con la renta absoluta, pero en la medida que se acreciente la demanda en esa zona, los propietarios de la tierra querrán incrementar el precio de ésta para los nuevos compradores. Pero no basta el deseo de los propietarios de la tierra para conseguirlo, sino que ésta asociada a las condiciones de la economía y a la racionalidad del comprador, quien hará cálculos de relación costo-beneficio para decidir entre pagar el precio incrementado (costo) y los beneficios que recibe por localizarse en el sitio en donde ya funcionan otras empresas.

Si el incremento del precio es mayor que los beneficios, se abstendrá de comprar y tendrá como opción ir a "colonizar" en otra parte cerca del perímetro, en donde el precio se forme con base en la renta absoluta.

Si los costos son iguales o menores que los beneficios, el inversionista comprara el terreno y establecerá allí su industria[13].

El incremento de las rentas y del precio de la tierra en razón del hecho descrito se denomina **renta de industria**.

Desde la década de los sesenta se inicio en muchos municipios la designación de un área de la ciudad para que se establecieran las industrias, las cuales se denominaron "Parques Industriales". Este hecho nació de la percepción del impacto contaminante que tienen algunas industrias, de la necesidad de mejorar las condiciones de salubridad de la población y con el fin de reducir los gastos en salud en que incurría la administración.

Esta condición de monopolio que adquieren los terrenos que se encuentren localizados dentro de la zona definida como tal, determina una renta adicional que recibe el nombre **de renta de monopolio industrial.** Algo similar sucede actualmente con la determinación de las zonas francas, áreas en las cuales así no posean ningún servicio, las ventajas arancelarias que obtienen quienes desarrollen industrias allí, lo perciben los propietarios de la tierra como algo que les corresponde a ellos, por cuanto este beneficio, lo recibirán, quienes estén localizados en esos terrenos, o sea, que dicho beneficio es un atributo de la tierra y no de la actividad industrial.

Los obreros reciben como retribución por su trabajo un salario[14] y por disposición legal un subsidio de transporte, con un monto fijo, independiente de la distancia donde se encuentre su lugar de residencia y del número de buses que tenga que tomar para llegar al trabajo. Como normalmente estos ingresos son escasos tienen que localizar su residencia en áreas próximas al perímetro urbano (con precios asociados a la renta absoluta), pero lejos de donde ya existan rentas de industria.

Esta localización se traduce en que los obreros tienen que incurrir en el pago de varios pasajes, y realizar grandes desplazamientos, que les implican muchas horas de movilización para llegar al trabajo, razón por lo cual aspiran a localizarse en un área más inmediata a la fabrica.

---

[13] El beneficio normalmente esta asociado a las Economías de Escala que se logran por estar cerca a otras empresas tales como una mano de obra abundante, obtención de materias primas producidas por las otras industrias, capacidad de negociación con los prestadores de servicios públicos etcétera.

[14] En Colombia la gran masa de trabajadores recibe un salario mínimo establecido por ley en el cual las fuerzas sindicales solo discuten los incrementos anuales, pero defienden que ni individual ni colectivamente el pago sea inferior a él.

Al buscar una habitación equivalente a la que tienen en arriendo al extremo de la ciudad, encuentran que el canon que deben pagar es superior al que están pagando. Aún cuando, no en términos matemáticos, este incremento equivale al ahorro de los costos de transporte y quizá al monto del subsidio; le queda la esperanza que el tiempo que se ahorra en los desplazamientos pueda ser empleado en horas adicionales de trabajo en la fábrica o en otros trabajos remunerados que le compensen el pago que realizan.

Este incremento de las rentas se denomina **renta de vivienda.**

Finalmente las condiciones de diferencias económicas que imperan en nuestras sociedades[15] se traducen en una segregación socio-espacial de la ciudad, apareciendo ciertas connotaciones positivas o negativas de franjas de ella. Es así como norte, sur en Bogotá además de ser una referencia Geográfica, tiene un contenido discriminante que tiene que ver con el estatus de las personas.

El estatus que posea la persona se traduce en ventajas económicas en muchos aspectos, razón por la cual las personas que tengan mayores niveles de ingresos están dispuestas a entregar parte de ellos, con el fin de lograr explicitar su pertenencia a los grupos más altos de la sociedad. Así terrenos equivalentes en casi todos los aspectos, logran elevar su precio a costa de las personas de más altos ingresos, que estarán dispuestas ceder a los propietarios de la tierra, parte de sus ingresos con el fin de asegurar que en su inmediata cercanía no se localicen personas que no posean condiciones económicas similares a las suyas.

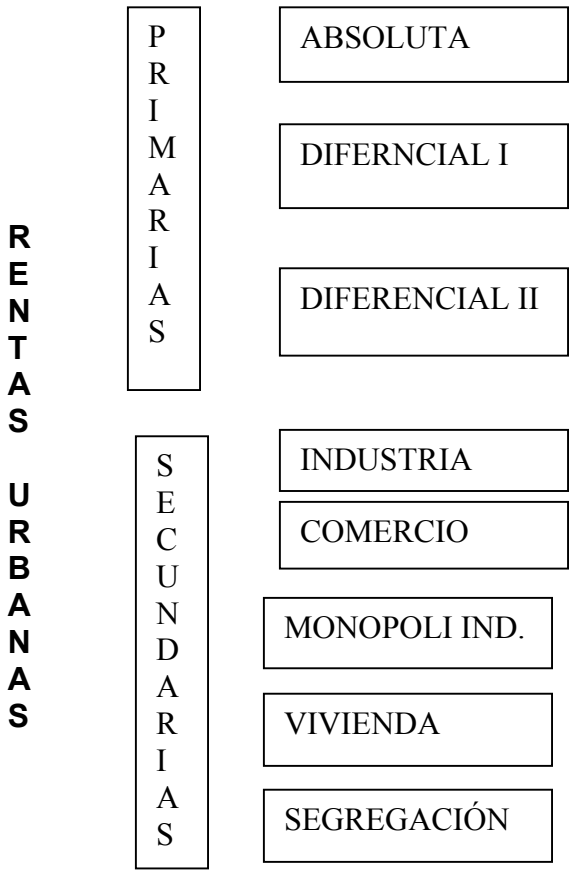
Tal como quedo expresado puede interpretarse que es una condición propia de los “ricos”, pero en nuestra realidad es una característica de todos los grupos, y si no, vasta recordar en el pasado reciente, el gran alboroto que formaron algunos barrios no precisamente de estrato seis, cuando la alcaldía decidió localizar a unas personas que viven de recolectar materiales reciclables en el perímetro de su barrio. De lo anterior puede decirse que cada uno discrimina al que sigue en la línea de la escala social.

Al incremento de la renta y del precio del suelo que se asocia a estas circunstancias se le **denomina renta de segregación**.

A continuación se presenta un esquema que resume las distintas rentas que aparecen en las zonas urbanas.

[15] Las diferencias socio-económicas están relacionadas con elementos tales como la posición ocupacional, el nivel cultural, el nivel de ingresos entre otros. En otros países pueden tener otros como la raza, el credo religioso, etcétera.

esquema 2



TRANSFORMACIÓN DE RENTAS EN VARIABLES.

Es necesario ahora que tomemos un tiempo en establecer cómo se manifiestan estas variables (que son categorías económicas abstractas), en elementos medibles, verificables y cuantificables, o sea, variables que se conviertan en herramientas útiles en el proceso de avaluar.

Con referencia a las rentas rurales es necesario establecer que por fertilidad se entiende la capacidad que tiene el suelo de producir bienes útiles económicamente para el hombre. La fertilidad está asociada por lo menos a tres elementos, los cuales son:

1. La capacidad intrínseca del suelo, que se refiere a la disponibilidad de nutrientes o elementos, tales como fósforo, potasio, calcio y nitrógeno.

Además, involucra o tiene en cuenta factores como la textura del suelo, etc., que permiten o coadyuvan al proceso de nacimiento y desarrollo de las plantas.

2. La pendiente del suelo, factor que influye en la intensidad de siembra del cultivo.
3. El clima, que además de participar en la formación del suelo mismo, actúa sobre los cultivos, haciendo que éstos tengan un ciclo vegetativo más o menos largo, determinando los ciclos de siembra de los mismos.

Los estudios correspondientes a este tema, son elaborados por el Instituto Geográfico a través de la Subdirección Agrológica, con diferentes niveles de precisión tales como: generales, semidetallados o detallados, los cuales tienen implícita la escala de observación y, en consecuencia, los niveles de generalización o particularidad del mismo.

Dicha Subdirección elabora a partir de las tres variables enunciadas, las áreas homogéneas de tierra, con fines catastrales, las cuales en términos prácticos tienen como objetivo especial, la determinación del precio de la tierra, diferente a los estudios de suelos que tienen su aplicación al uso y manejo de los mismos.

Actualmente, el precio de las tierras está estrechamente relacionado con la disponibilidad de aguas, en donde (adicional a las edáficas) la disponibilidad de éstas para riego, determina la posibilidad de aprovechamiento del suelo para ciertos cultivos.

Por esto los distritos de riego, la instalación de riego por bombeo, la aspersión, la perforación de pozos y aljibes, las lagunas, ríos, jagüeyes (balsa grande donde se recoge el agua); en otras palabras las aguas superficiales, pero especialmente la potencialidad de ser utilizadas, es significativa en la formación del precio del suelo rural.

En este aspecto es necesario enfatizar, no sólo las adecuaciones que se hayan realizado al terreno (canales y avenamiento), sino la existencia de las fuentes hídricas permanentes que permitan que las instalaciones, cumplan la función para la cual fueron construidas.

Si una presa logra suministrar aguas en el momento en que las lluvias son abundantes, su importancia es muy poca; lo mismo sucede en el caso de que la cantidad suministrada no sea suficiente para los requerimientos del cultivo y el área de siembra.

Por ejemplo, si una finca tiene 400 hectáreas, las cuales tienen canales de riego, y el cultivo requiere 1,5 litros / segundo/ hectárea, implica que para una siembra se requieren, 400 h * 1.5 lt/s/ha = 600 lt/s/ha; pero si sólo se le pueden

suministrar 300 litros por segundo, que equivale a la mitad del requerimiento, el cultivo se malogrará. Pero, podríamos considerar la opción de que sólo se siembre la mitad de la finca, área para la cual el agua sí es suficiente, dejando el resto en descanso o para utilizarlo en otro cultivo con menor requerimiento de agua.

En el caso de la zona urbana las rentas primarias tienen, como ya se dijo, unas especificidades en donde las rentas diferenciales I ya no se deben mirar por su fertilidad, sino por la capacidad portante del suelo, donde la capacidad de ser construido es lo importante y especialmente en términos de construcción masiva. Esto trae como consecuencia que las zonas planas tengan menor posibilidad que las construcciones se derrumben o, por lo menos, que los costos de adecuación sean menores.

En este sentido, la topografía juega un papel importante, aunque no necesariamente los parámetros son los mismos que se tienen en cuenta para la zona rural. Adicionalmente, los caños, los antiguos lechos de los ríos o madres-viejas y las discontinuidades son los elementos que deben tenerse en cuenta, como variables representativas de la capacidad portante del suelo.

El concepto de renta de ubicación se transforma en la variable servicios, por cuanto la presencia o ausencia de ellos son un factor clave en la localización de las construcciones. En Colombia, la dotación de los servicios básicos es relativamente deficiente, por lo que la primera gran separación de los terrenos, será entre las áreas que poseen y los que no poseen redes primarias de servicios. En la medida en que un espacio cuente con servicios adicionales tales como alumbrado público, telefonía, gas domiciliario, etc., mayor será el precio de las tierras que los posean.

Adicionalmente, la existencia de vías es una variable de suma importancia, por cuanto permite el flujo de transporte en el que se trasladan las personas. Para el caso urbano, ya no se trata de distancia, sino de las características que ellas posean, en donde la condición de ser peatonales, vehiculares, pavimentadas o no, serán los atributos que las diferencien.

Estas rentas, que están asociadas a las características del suelo, son un soporte a partir del cual, las otras rentas que se enumeraron anteriormente (asociadas a la construcción en altura, el comercio, la industria, la vivienda y la segregación), se concretizan mediante las normas de uso, tanto del suelo como de las construcciones, o del acuerdo social en donde es bueno resaltar, que la primera norma que marca estas condiciones está asociada a la determinación del perímetro urbano y hoy con las otras particiones que la ley 388 de 1997 ha establecido, tales como de expansión urbana, suburbana o de protección que, a su vez, determina rentas o, por lo menos, modificaciones a la forma clásica de clasificar o repartir el suelo.

CAPITULO II " AVALUOS PUNTUALES"

AVALÚOS

Hasta ahora se han presentado las leyes económicas que determinan los precios de la tierra. Y es necesario entrar en el problema de la medición, o sea, en el hecho mismo de avaluar y de los avalúos, para lo cual es bueno hacer algunas formalizaciones de los siguientes conceptos: ¿qué es avaluar? ,¿ Qué es un avalúo?, los métodos a emplear y la clasificación de los avalúos.

Es necesario enfatizar que, el avalúo se debe entender como un objetivo, un punto donde hay que llegar y para lo cual existen diferentes caminos. Cada camino tiene sus bondades y sus inconvenientes, pero existirán objetivos en los cuales, todos los caminos o medios no se pueden utilizar en forma alternativa, sino que existe un único camino para llegar.

En otros casos a pesar de existir varios, preferimos uno por ser, o más rápido o más barato. En el caso de los avalúos, esto dependerá de la clase del bien o de la información que sobre bienes comparables exista.

Con frecuencia pensamos que al mencionar el bien, ya tenemos definido que es lo que vamos a avaluar, pero desafortunadamente no siempre es cierto, veamos por que se afirma esto.

En alguna oportunidad se solicitó que se avaluara el Hotel Hilton de Bogotá. ¿Que era lo que se solicitaba en verdad? La repuesta clara a este interrogante fue fundamental, pues, lo primero que se solicitó fue la información de los balances y, en general, la contabilidad de los últimos cinco años, el índice de ocupación y todos los datos que permitieran hacer un flujo de caja, o sea una valoración de la empresa, para calcular su avalúo.

El problema que se presentó fue que hacía 6 meses la razón social Hilton lo había entregado y la información no se encontraba disponible. Además, si se hubiera conseguido, esta información tendría incluido elementos que eran propios de la administración y el buen nombre de dicha empresa, y no del inmueble objeto de avalúo que, dado que en términos generales en términos generales, era la Hilton la que tenía la capacidad de atraer un gran número de clientes de origen americano, los cuales conocen los estándares que dicho nombre ofrece en cualquier lugar del mundo, y que al ser en ese momento diferente (porque la razón social Hilton lo había entregado) determinaría unos índices de ocupación distintos.

Ante esta situación, fue necesario reflexionar sobre qué era lo que efectivamente tenía que avaluarse, llegando a la conclusión que era establecer el avalúo de las instalaciones físicas, que estaban conformadas para que funcionaran como un hotel; en donde los índices de ocupación no necesariamente eran adecuados, por cuanto la nueva firma no tenía la tradición de administrar ni el nombre del anterior. En tal sentido, la precisión o delimitación del objeto de avalúo determina el camino a seguir.

Tradicionalmente se mencionan los métodos de: 1. mercado o comparación, 2. renta y 3. reposición como nuevo, pero tomando en cuenta los objetivos de la ley 388/ 97, lo que siempre se ha conocido como la técnica residual o potencial, aquí se tratará como un método adicional.

Estos métodos enumerados deben entenderse como el camino que nos permiten llegar a un fin: el avalúo. Es necesario recordar que existe más de un camino para llegar a este objetivo, pues en algunas oportunidades puede existir uno más adecuado que otro, pero no necesariamente son excluyentes.

AVALUAR:

Conjunto de procesos estadísticos, analíticos y de síntesis que permiten establecer el precio de un bien específico y determinado.

La anterior definición permite diferenciar esta labor de la forma en que tradicionalmente se ha entendido el avaluar, que tiene un fuerte contenido subjetivo, sin descartar que pueda existir alguna porción de él en cualquier avalúo, por cuanto la percepción o valoración que tengan distintas personas del mismo objeto o bien, han de influir; pero el hecho de que una persona sufra de daltonismo no cambia la verdad que el verde es tal, y no rojo como él lo percibe. En este sentido, la definición excluye la idea de que, el avalúo es una opinión de un perito o aseveraciones tales como: ¡este avalúo es mi criterio!, pues, cuando surge el interrogante sobre si el avalúo está bien o mal, debemos recurrir a la objetividad y no a las simples opiniones. Las anteriores afirmaciones llevan a plantear que:

AVALÚO COMERCIAL

Es el resultado de un proceso de acercamiento a una realidad concreta en un momento determinado y en una sociedad específica, y que en términos operativos puede entenderse como: El más probable precio en que cualquier[16] comprador y cualquier vendedor estarían dispuestos a transar un bien inmueble, expresado en unidades monetarias, y en donde tanto comprador como vendedor conocen los atributos y limitaciones físicas y jurídicas que

[16] La palabra cualquier me parece mejor que un en la medida que excluye condiciones particulares o subjetivas, tales como el apremio, la ignorancia, las condiciones de pago, etc.

posee el bien. En este sentido, la afirmación es categórica, avalúo comercial es uno solo; otra cosa es que existan otros tipos de avalúos, tal como veremos a continuación.

CLASIFICACIÓN DE LOS AVALÚOS.

Como muchas otras cosas, es posible que los avalúos se clasifiquen según distintas percepciones tales como: modo, tiempo, lugar, número, finalidad o destino, y normalmente la mezcla de 2 o más de las anteriores condiciones. A continuación se presenta una clasificación que de ningún modo pretende ser exhaustiva.

Esquema 3

Número:	Puntuales y masivos.
Ubicación:	Urbanos, rurales, suburbanos, de expansión urbana.
Clase de bien:	Terreno, construcción[17], maquinaria, empresas en marcha (industriales), servidumbre, cultivos, good will, etc.
El método:	Renta o ingresos, de mercado o comparación, de reposición como nuevo o sustitución, potencial o residual, contingente.
Finalidad:	Compra- venta, impuestos, seguros, contabilidad, judiciales, créditos e hipotecas, para la imposición de servidumbre.
Tiempo:	Crisis, auge, normal.
Especiales:	Monumentos históricos, good wil, servidumbres

Tradicionalmente en Colombia se ha hablado de avalúos catastrales y administrativos o comerciales como los referidos a la clasificación por el número, pero la forma adecuada sería de puntuales o masivos. Ahora, que la ley 14 de 1983, al incorporar el concepto de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, lleve implícito el concepto de masivos, en realidad lo que esta haciendo es mezclar, adicionalmente, el fin; que en este caso sirve de base para la tributación. En este sentido, lo que la ley referida define es la parte de los predios que se debe valorar**, pero no implica que tal avalúo no sea comercial**. Veamos, el artículo 1° de la ley 14 de 1.983 que dice: "el avalúo catastral de todos los inmuebles, (...), expresión que se repite en varios artículos posteriores; pero refiriéndose a él. En el 3° dice (...), tendientes a la

[17] Tratándose de construcciones se pueden dividir en tantas como usos o destinos tengan. Lo mismo que si se trata de terrenos, se tiene en cuenta las condiciones en que se encuentra.

correcta identificación, física, jurídica, fiscal y económica de los inmuebles (subrayado fuera de contexto); pero no dice que dicha identificación económica sea a un precio menor del comercial. Ratificando la afirmación anterior en el 4°, cuando se refiere al avaluo nuevamente, establece que, "(...) el avalúo de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidas", y no hace referencia a ninguna restricción del precio asignable. Adicionalmente, en el artículo 6°, refiriéndose al Reajuste anual de ellos, expresamente establece: " (...) tomando como base los resultados de una investigación estadística representativa **del mercado inmobiliario.**"

En estos términos, la conclusión a que se debe llegar es que el legislador nunca dispuso expresamente que dichos avalúos tuvieran restricción o, que no fueran comerciales.

Ahora podría argüirse en contra, que según el artículo 25 de la mencionada ley se establece que: "Los avalúos elaborados con los procedimientos señalados en esta ley, no se aplicaran para la determinación del valor de los bienes inmuebles en casos de compraventa, permuta, o donación en que sean parte las entidades públicas, eventos en los cuales se aplicarán las disposiciones sobre el particular, contenidas en decreto ley 222 de 1983" y, en cuanto a las compras de bienes para reforma agraria, la ley 135 de 1961.

Pero, la salvedad establecida en dicho artículo, tiene que ver en realidad con el artículo 11° de la ley 14 de 1983, y con desarrollos normativos posteriores, que establecen: " En ningún caso los inmuebles por destinación harán parte del avalúo catastral", por lo que las maquinarias, equipos y cultivos permanentes, no formarán parte, en lo sucesivo, de dicho avalúo catastral. Debemos tener en cuenta, que en muchas oportunidades estos elementos ahora excluidos por la ley del avalúo catastral, pueden tener una participación proporcionalmente mayor que los terrenos y edificaciones que continuaban siendo objeto de tasación[18] y que en caso de tomarse como base para la negociación, el avalúo catastral implicaría un menoscabo sensible al propietario del bien objeto de negociación, por la exclusión de esa parte del predio, así el terreno y la construcción se avaluaran en términos comerciales. Todo lo anterior no quiere decir que el avalúo catastral del terreno y construcción no deba realizarse a precios comerciales, sino que, no se avaluarán todos los elementos constitutivos del predio. Alguna de las personas que tuvieron la gentileza de leer el borrador, manifestó su desacuerdo con lo aquí expresado, e hicieron la sugerencia de modificarlo; después de revisar el contenido, se mantiene a pesar de la discusión que pueda suscitar.

[18] Con esta norma el avalúo de las empresas se redujo, porque se le quitaron las maquinarias y, en las zonas rurales los avalúos se disminuyeron al quitarle los cultivos permanentes.

La discusión hasta ahora planteada trae como consecuencia la necesidad de abordar dos temas: avalúo o precio de mercado y avalúo o precio de transacción; aspectos sobre los cuales parece existir confusión en las personas vinculadas a la actividad de los avalúos.

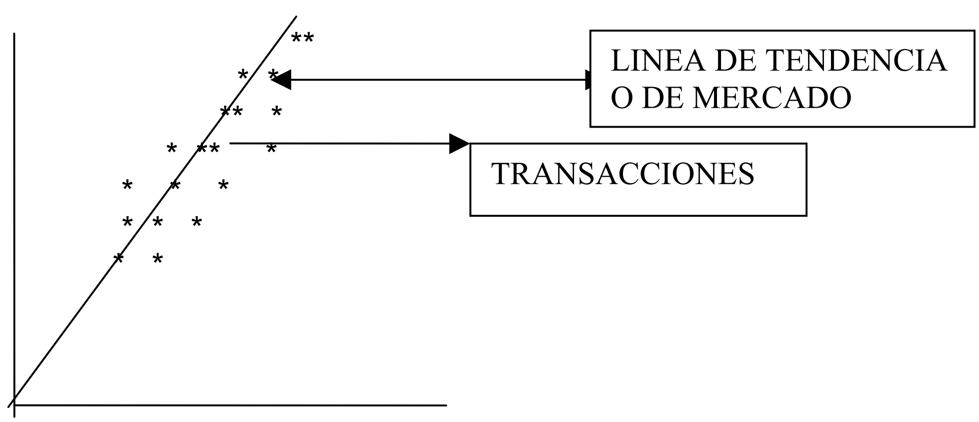
PRECIO DE MERCADO O COMERCIAL

Es necesario aclarar que, cuando se dice que el precio de mercado de un bien, por ejemplo el arroz, es de 500 pesos por libra, no quiere decir que todos los expendedores lo estén vendiendo exactamente a ese precio; seguramente algunos tendrán un precio superior, por ejemplo 520 pesos, en tanto que otros se encuentran a 480 pesos. Por lo que debemos entender que la referencia al precio de mercado de 500 pesos, es una medida de tendencia o promedio, surgido precisamente de las diferentes transacciones[19].

PRECIO DE TRANSACCIÓN.

Visto lo anterior, se define como tal, el precio en el cual un comprador y un vendedor transan efectivamente un bien (inmueble); el cual puede ser mayor, igual o menor que el de mercado, por tener condiciones superiores, iguales o inferiores a los bienes que sirvieron de referencia; o por condiciones subjetivas de los que intervinieron en la transacción**; pero este no es el precio de mercado y,** sólo ayuda a conformarlo[20].

Gráfico 4



$$

---

[19] Este razonamiento tiene implícito que, el bien es idéntico y ni siquiera el empaque o la marca logran generar diferencia.

[20] Es necesario recordar que, son cosas distintas, la cantidad demandada u ofrecida y la curva de demanda o de oferta.

MÉTODOS VALUATORIOS.

Con la advertencia que existen múltiples definiciones sobre ellos a continuación se transcriben las definiciones que quedaron incluidas en la resolución 762 de 1998 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en desarrollo del decreto 1420 del mismo año, reglamentario de la ley 388 de 1997, conocida como Ley de Desarrollo Territorial.

Método de comparación o de mercado.

(Artículo 1°. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor del bien. (los subrayados no existen en el original)

Método de capitalización de rentas o ingresos.

(Artículo 2°) Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que puedan obtener el 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 un tasa de capitalización o interés.(El subrayado no existe en el original).

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.

Método de costo de reposición

(artículo 3°) Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir 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 la utilidad.

Vc = ((Ct – D) + U)) **+ Vt**

Donde:

Vc	=	Valor comercial
Ct	=	Costo total
D	=	Depreciación
U	=	Utilidad del constructor

Vt = Valor del terreno

Parágrafo 1. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble[21] por el tiempo de uso, por cuanto lo que se debe avaluar es la vida remanente del bien. (....)[22]

Método(técnica) residual

(Artículo 4°) Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno,[23] 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 del terreno, se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos y la utilidad esperada[24] del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la comercial del proyecto o sea la real posibilidad de vender lo proyectado. (El subrayado no existe el original)

Un buen ejemplo de esta anotación es el lote que se encuentra ubicado en la carrera 7° con calle 19 de Bogota, en donde por norma se pueden construir mas de 14 pisos; pero que en términos de mercado no son realizables, por cuanto los costos de construcción superan sensiblemente los precios comerciales de las oficinas o apartamentos que se pudieran construir.

Estas metodologías tienen implícito el concepto que se deben emplear para casos puntuales pero no excluye que sean aplicables en casos de avalúos masivos. Es más, en la elaboración de los avalúos catastrales, se acude a ellos.

[21] En realidad debío haberse escrito el valor nuevo calculado.
[22] En la resolución continua dando algunos métodos de depreciación empleados.
[23] En estricto rigor se puede emplear para calcular el valor de la construcción, cuando se conoce el valor del terreno y, la incógnita sea aquella.
[24] Tradicionalmente en la aplicación de este método se empleaba un porcentaje asignado al terreno para estimar el valor del terreno, pero dado la variabilidad que puede representar el terreno en el proyecto a desarrollar, se opto por esta forma. El porcentaje cambia de ciudad a ciudad y aún dentro de la misma en función del tiempo, del estrato social o del uso predominante de las construcciones.

CARACTERÍSTICAS A TENER EN CUENTA EN EL BIEN A AVALUAR.

Las características a tener en cuenta en un bien son:

1. Físicas.
2. Jurídicas.
3. Socioeconómicas.
4. Otras

En cuanto a las físicas se pueden enumerar por lo menos las siguientes:

1.1. La localización o ubicación.
1.2. El tamaño.
1.3. Forma.
1.4. Topografía.
1.5. Suelo
1.6. Agua.
1.7. Clima.
1.8. servicios públicos.
1.9. vías

En cuanto a lo jurídico:

2.1. La localización o ubicación.
2.2. La forma de tenencia. (dominio, poseedor, tenedor)
2.3. La norma de uso.
2.4. Limitaciones al derecho de propiedad.(Gravámenes o afectaciones legales o de hecho, sobre el predio.
(servidumbres, nuda propiedad, patrimonio de familia, hipotecas, afectaciones viales, invasiones o ocupaciones,

En cuanto a las socioeconómicas:

3.1 La localización o ubicación.
3.2 El barrio.
3.3 El estrato.
3.4. Las condiciones de violencia.

Otras:

4.1. Las construcciones o mejoras que tenga(cultivos, equipos, edificaciones)
4.2. El crédito.

ASPECTOS FÍSICOS

1.1 Localización o ubicación.

Como puede observarse la ubicación aparece en los tres aspectos o visiones que debe tenerse en cuenta al analizar un predio, y es porque ésta se debe analizar desde las tres ópticas, como veremos a continuación.

En el primer caso se refiere a la localización del bien en el mapa, o sea en el contexto del territorio del país y por qué no decirlo de las regiones que lo componen. En este sentido es una visión macro de la localización. Decir por ejemplo el predio está localizado en la costa norte, en los llanos orientales el sur, el Magdalena medio etc.
Una vez establecida esta primera instancia, se debe tener en cuenta la localización jurídica, que tiene que ver con la división política y administrativa, en donde se debe tener en cuenta en que departamento y municipio esta localizado, porque no es lo mismo que el predio, estando en el sur del país se encuentre en Nariño, el Cauca, o el Putumayo; o estando en la costa norte, esté ubicado en el Urabá o que esté en el departamento de Bolívar.

Dentro del marco jurídico, es necesario aclarar si está en la zona rural o en la zona urbana, conceptos tradicionales, o si se tiene en cuenta el nuevo ordenamiento jurídico, que esté en la zona de expansión urbana o suburbana.

Esta última forma de localización es de gran importancia, dado que según se encuentre en una u otra, muchas de las variables físicas cambian de dimensión y de parámetros para su análisis. Sí vamos a referenciar un predio rural, seguramente deberemos hacerlo a partir de distancia en kilómetros de la cabecera municipal o de centros poblados, en donde se realice el mercadeo de los productos y el acopio de insumos y productos para la sobrevivencia. Adicional a este hecho, los suelos, por ejemplo se deben analizar dentro de un contexto diferente, por cuanto, en la zona rural se vera su capacidad productiva o sea la fertilidad, en tanto que en la urbana se mirará la capacidad para ser construidos y por lo tanto la capacidad portante o capacidad para resistir construcciones.

Para una correcta localización, que incluso tiene que ver con la seguridad de los títulos, y con elementos tales como las verdaderas áreas o cabida del predio, se debe tomar las coordenadas geográficas, y en consecuencia con la localización en planos del predio, y hoy con la existencia de equipos tales como lo GPS, dicha condición es más fácil de verificar.

En algunos casos el perito, puede tener incertidumbre sobre si el predio que le están mostrando, es realmente el bien que se debe avaluar; pues

desafortunadamente, en Colombia, no siempre este proceso es claro, y la sola referencia de distancia, y la vía no son suficientes.

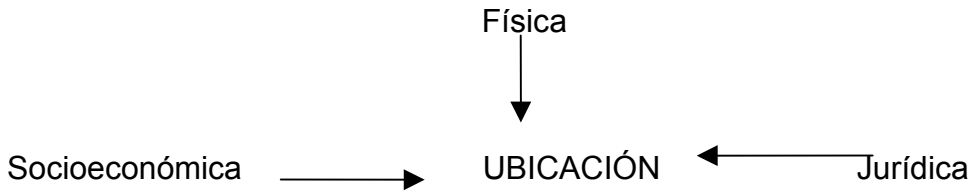
El tipo de referencias de coordenadas para la localización, en el país no es frecuente, a pesar que existan otros en donde hace más de un siglo se están empleando, como es el caso de Suiza.

Con frecuencia cuando se habla del análisis del "entorno," se está haciendo referencia al hecho de la ubicación del predio en términos sociales y económicos; y dan una primera aproximación de las condiciones reales o de connotación, de donde se encuentra el predio. En el momento al hablar de un predio que está localizado en el Magdalena Medio, hace suponer un entorno de **mayor violencia**[25] por la presencia de grupos violentos, independiente que se encuentren en la parte rural o urbana. Dentro del ámbito urbano, para todos es claro que mencionar que el predio se encuentra en las Comunas Nororientales de Medellín, en el distrito de Agua Blanca en Cali o en Ciudad Bolívar de Bogotá, trae implícito, en forma errada o no, ciertos niveles de poco aprecio por el predio.

En consecuencia, aún cuando normalmente, entendemos **la localización** como un factor físico, en realidad debe entenderse como una condición en la cual intervienen las tres ópticas analizadas anteriormente:

Gráfico 5

Gráfico 5



1.2 El tamaño.

Respecto del tamaño, en nuestro medio ha existido una tradición en los avaluadores como es que, **a mayor tamaño, menor el precio unitario y viceversa**. Si embargo es necesario hacer algunas aclaraciones, pues la afirmación escueta puede inducir a errores, que tiene impacto importante en la estimación de un avalúo.

[25] Se dice de "mayor violencia" por cuanto hoy, todo el país se encuentra afectada por este fenómeno.

En primera instancia es necesario resaltar que J. J. Grannel, teórico francés, realizó una serie de mediciones estadísticas sobre los precios de la tierra en la década de los setenta, en nueve ciudades de ese país, buscando establecer la correlación entre las variables tamaño precio. Llegó a la comprobación, que no existía una tendencia que permitiera hacer dicha afirmación en forma categórica; desafortunadamente en nuestro país, nunca se ha realizado un estudio comparable, que permita negar o aprobar su conclusión.

Las razones para la afirmación de que al por mayor es más barato, están asociadas con que a grandes tamaños, existirá menor cantidad de compradores potenciales; por lo cual, si el propietario desea vender, debe reducir sus aspiraciones de precio. Este raciocinio, no esta lejos de la verdad, pero debe ser confrontado con otros elementos, tales como la potencialidad de ser dividido el predio, las ventajas de las normas mínimas, y las tendencias de uso de la zona donde se encuentre el predio objeto de valoración; factores que en algunos casos pueden hacer que el precio unitario, se comporte en forma contraria a la aseveración inicial.

Otra razón que induce a creer que a menor tamaño mayor precio unitario, es el hecho que cuando una persona que posee un lote de gran extensión decide realizar un "loteo" o establecer regimen de condominio o parcelación, el valor por metro cuadrado vendido es mayor al que tenía el terreno de gran extensión. Pero es necesario tener en cuenta que tal incremento no se debe al hecho de vender lotes pequeños, sino que en el precio final se esta incorporando el valor de las áreas cedidas por disposición legal; y que realmente no regala, a pesar que se conozca como áreas de cesión gratuita, sino que su valor lo traslada al comprador final.

Lógicamente que sí además del loteo, realiza obras de urbanismo, quien las realiza tendrá derecho a recuperar los costos y a obtener una ganancia por la ejecución de la acción.

A nivel de ejemplo, puede presentarse que un predio de 12 por 7 metros, con un área de 84 metros cuadrados, ubicado en un entorno en donde se instalan grandes bodegas y fabricas que usualmente requieren mayores áreas para la construcción de ellas, pueda tener un detrimento del valor unitario, en la medida que ese tamaño no permite la construcción de una bodega que corresponda a la tendencia de la zona.

Como ejemplo fáctico en una zona de Bogotá, una entidad poseía nueve lotes de 10 por 30 metros. Al realizar la investigación inicial, mediante la consulta del precio asignable, varios peritos estuvieron de acuerdo en que su valor unitario oscilaba alrededor de los treinta y cinco mil pesos por metro cuadrado. Como los predios jurídicamente eran independientes por no tener construcción, se realizó

una nueva investigación y en la indagación a los entrevistados se les preguntó el valor por metro cuadrado, pero para un lote de 30 por 30 metros; todos estuvieron de acuerdo en que su valor subía y podía estimarse que el precio asignable por metro cuadrado era de setenta mil pesos. ¿Cuál fue la razón de este cambio en el parecer de los encuestados?

En este caso la respuesta es que a mayor tamaño mayor precio. La norma vigente para la zona establecía que en lotes de 10 por 30 metros se podía construir vivienda de dos pisos; mientras que en lotes mayores de 600 metros, el desarrollo permitido era vivienda multifamiliar en cinco pisos.

En conclusión, la afirmación propuesta no es posible aceptarla como una verdad absoluta, y cuando se realice un avalúo en donde el terreno sea de gran tamaño, es necesario analizar si este hecho en lugar de reducir su precio, puede inducir un incremento.

1.3 LA FORMA.

Esta variable, cada día pierde importancia en nuestras grandes ciudades, debido especialmente al nivel al cual ha llegado el precio de la tierra; manteniendo alguna vigencia sobre todo en casos extremos. Seguramente algunas personas se sorprendan con la afirmación de pérdida de vigencia, por lo cual es necesario dar una explicación.

Durante muchos años, el patrón de consumo de terrenos para construcción de vivienda unifamiliar, sobrepasaba los 10 metros de frente y un fondo variable entre 20 y 25 metros, independientemente del grupo social; parámetros que en algunas pequeñas poblaciones sigue vigente.

Dentro de esa cultura, un lote que tenga 3 o 3,5 metros de frente, seguramente tiene muy poca posibilidad de ser negociado debido a su forma, asociada a la longitud del frente; sin embargo, un porcentaje importante de las viviendas que se construyen hoy como vivienda de interés social, no superan los cuatro metros de frente, y con el fin de compensar el área tan reducida, se desarrollan proyectos unifamiliares de dos y tres pisos. Dentro de esta nueva cultura, un lote con una forma que ayer era a todas luces inconveniente, hoy es fácilmente negociable.

Finalmente, en el desarrollo de algunos métodos de avalúos se hacía referencia al “Lote Patrón,” el cual servía como referencia para castigar o bonificar aquellos predios, que tuvieran conformidad con dicho lote; pero hoy en muchas oportunidades, lotes con formas culturalmente inadecuadas, son negociados y utilizados, por cuanto aquellas porciones que no puedan ser utilizadas en forma directa y que quedan como remantes, no los “pierde” el constructor sino que su valor es trasladado al consumidor final, por lo cual **la forma**, a no ser que tenga

una condición extrema, cada día pierde peso en la estructuración del precio de la tierra urbana.

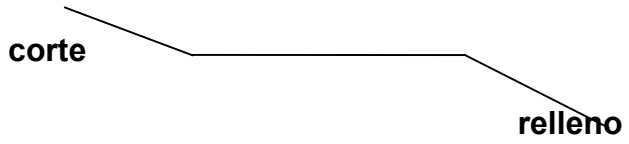
Si tal cosa se puede decir en la zona urbana, con mayor razón se puede afirmar para la zona rural, en donde es difícil encontrar predios “regulares” en su forma y porque además, no puede decirse que exista una forma óptima para la explotación de un predio, sin restar importancia al tipo de explotación que se va a realizar.

1.4 La Topografía.

Con la imposición del mercado en el proceso de producción de vivienda en la década del cincuenta, que implicó la producción masiva, los terrenos planos fueron más apetecidos, porque en este caso, **nivelar el terreno** tiene unos costos; la topografía que tenga el terreno, es una variable que puede tener gran importancia en la formación del precio de la tierra urbana.

En algunos textos extranjeros, incluso diferencian aquellos casos en donde terrenos con la misma pendiente, pero una negativa y la otra positiva, tienen precios distintos.

Gráfico 6
Gráfico 6



La razón de este planteamiento obedece al hecho que es menos costoso hacer el corte o “banqueo”[26], que el relleno de un terreno.

De todas formas es bueno resaltar, cómo esta variable puede tener comportamientos diferentes en cuanto al precio, en condiciones similares de topografía; para lo cual basta observar los niveles que alcanza la tierra, en el caso de Bogotá, al oriente de la carrera séptima en la zona comprendida, entre la calle 80 y la 100, y al oriente de la misma vía, en las calles 27 sur y las áreas aledañas; llegando a casos extremos, en donde una topografía fuerte puede llegar incluso a tener connotación positiva, lo cual permite que ciertos grupos sociales de altos ingresos, las prefieran para construir sus viviendas, por tener una mejor vista o paisaje de la ciudad.

[26] Banqueo: proceso de extraer tierra, para nivelar el suelo, dejándolo en condiciones de construir.

En la zona rural, la variable topografía tiene gran incidencia en el proceso productivo, por lo cual, debe entenderse como una variable que discrimina los precios de la tierra en forma sustantiva. (Un mayor análisis del impacto referido a este caso se planteara en la presentación de los avalúos rurales)

1.6 El suelo.

Cuando se habla de suelos en este caso, se refiere a la "calidad del suelo" y es necesario tener en cuenta, según se trate de zonas urbanas o zonas rurales, para tener una visión distinta al analizarlos.

En la zona urbana, la calidad debe mirarse desde el aspecto de la física del suelo, en lo que se refiere a capacidad portante, lo cual implica la capacidad de ser construido o construibilidad; mientras que en la zona rural el suelo debe verse desde la óptica de la capacidad que tiene el suelo, para producir plantas útiles económicamente al hombre, o sea la fertilidad.

En el espacio urbano, la tecnología existente socialmente, hace que cada vez tenga menos importancia esta variable y sólo en casos extremos tenga importancia, especialmente en los casos de construcción de grandes edificios. En el capítulo de avalúos rurales se presentará una mayor información sobre los suelos)

1.6 Aguas.

La presencia de volúmenes de agua superficiales, lo mismo que las otras variables tienen un impacto diferencial, según se esté avaluando terrenos urbanos o rurales. En el caso de Bogotá, en el área urbana estos cuerpos de agua están asociados a la existencia de "humedales"; los cuales tiene en términos generales, implicaciones de tipo legal y lógicamente económicos.

De acuerdo con la legislación vigente, los humedales son parte del espacio público, por lo que bajo ningún concepto son apropiables particularmente. Pero lo que se percibe al observar dichos cuerpos de agua en la sabana de Bogota, es que en los últimos cuarenta años, prácticamente han desaparecido, por el influjo de las fuerzas constructivas. El fenómeno, se ha manifestado en que el propietario de un terreno que posea esta condición, inicia un proceso de relleno y desecamiento, para posteriormente urbanizarlo y construirlo, con el consiguiente deterioro de la fauna y la flora; además de poner a la población que allí habite en condiciones de riesgo por las inundaciones y fallas en la estructura de las construcciones.

La presencia de aguas que en la zona urbana implica una limitación en términos de la ocupación del espacio, en la zona rural al contrario, es una ventaja, comparativa que determina un incremento del precio de la tierra, a tal nivel que

hoy se dice que el elemento estructurante del precio de la tierra no es tanto la calidad del suelo, sino la presencia de agua, razón por la cual las personas y el estado invierten grandes cantidades de dinero, para asegurar su existencia, en el momento oportuno, en muchas regiones.

1.7 EL CLIMA

Esta variable, que ha tenido gran importancia en el desarrollo de la agricultura, en los últimos tiempos ha generado toda una actividad, floreciente en términos particulares, pero que no ha sido estudiada con cuidado en el nivel social, con el fin de analizar el posible impacto negativo en la estructura productiva agropecuaria.

Me refiero a las construcciones de condominios y parcelaciones en varias zonas de clima cálido, en inmediaciones de las grandes capitales; como es el caso entre otras, de la región del Sumapaz, y del Magdalena en la zona de Girardot; en donde el mayor atractivo para los compradores, es contar con clima cálido para la recreación, a escasas dos horas de Santa Fe de Bogotá.

En el municipio de la Vega, Cundinamarca, por una hectárea de tierra rural, los propietarios piden hasta doscientos millones de pesos, bajo la idea de que cualquier comprador es un agente inmobiliario, que desea la tierra para, recreación individual o colectiva, a partir de condominios. ¿Con estos precios, qué clase de cultivos pueden desarrollarse en términos rentables? Seguramente ninguno lícito.

Los municipios en donde se desarrollan estas actividades, lo ven con buenos ojos, porque esta actividad genera alguna ocupación de mano de obra, y finalmente sus recursos fiscales se verán incrementados por el pago de derechos de construcción y posteriormente por el incremento de la base fiscal para el impuesto predial.

2. Elementos jurídicos.

2.1 La forma de tenencia de los inmuebles.

En nuestra legislación existen tres formas principales respecto de la forma de la tenencia de los inmuebles, y son:

1. Propietarios.
2. Poseedores.
3. Tenedores.

Tradicionalmente, no se tenía en cuenta la forma de tenencia al realizar los avalúos, sin embargo la relación jurídica del sujeto del derecho, respecto del objeto del derecho, tiene importancia en la actividad; no sólo en el sentido del

monto del precio o avalúo del mismo; **sino en la identificación del objeto** de avalúo.

La pregunta que debe hacerse es ¿ un terreno que está invadido, tiene el mismo precio que otro de características físicas similares, pero que no está en esta condición? Seguramente todos estaremos de acuerdo casi intuitivamente, en que la respuesta es, NO. Si estamos de acuerdo en la respuesta, la conclusión lógica es que la relación jurídica entre el sujeto y el objeto del derecho, es un factor a tener en cuenta en el momento de la realización del avalúo.

En Colombia existen mercados, tanto para inmuebles en los cuales el sujeto tiene pleno dominio de él, como para aquellos en los cuales, el sujeto solo puede demostrar la condición precaria, de poseedor. En zonas o áreas de las ciudades en donde coexisten las dos formas, el precio de mercado "de la tierra", en cada uno de ellos es diferente, no porque la tierra o suelo, como valor de uso, valga diferente, sino por cuanto el objeto de transacción si lo es.[27]

La ley 9° de 1989, más conocida como de Reforma Urbana, en el artículo 41,derogado por la ley 388, ordenaba para proteger a los moradores en áreas de renovación urbana, **la realización de avalúos de la posesión,** y el pago de estos derechos. Es bueno aclarar para el caso que la transacción que no se refería al terreno propiamente, sino a los derechos que el poseedor tenía sobre él**.** *(posteriormente en este documento se presentaran algunos acercamientos para su realización)*

2.1 Limitaciones al derecho de propiedad.

En los avalúos, normalmente está implícita la existencia del pleno dominio del bien por parte del propietario; sin embargo, voluntaria o involuntariamente, la propiedad puede estar sometida a ciertas limitaciones del dominio y es por lo que adicional al estudio de los derechos de propiedad, como elemento estructurante del precio asignable a un inmueble, es necesario analizar el impacto que tienen algunas figuras contempladas en la ley, tales como las hipotecas, la nuda propiedad, la anticresis, el patrimonio de familia, el arriendo, las servidumbres, el comodato, el lising, la titularización, las afectaciones legales por motivo de obra pública, la declaratoria de protección o conservación histórica, arquitectónica o ambiental de uno o varios inmuebles, el regimen de propiedad horizontal[i].

Escribir algunas notas sobre algunos de estas modalidades.

[27] Es bueno aclarar, que cuando se realiza un acto traslaticio de dominio, aun cuando este se refiere al suelo, lo que realmente se traslada, son los derechos de uso goce y disfrute, ante el estado y frente a la sociedad. Esto por cuanto el suelo es algo inerte y que la propiedad se materializa en los momentos, que hacemos uso de estos derechos.

Adicional a la presentada, existen otros gravámenes tales como la hipoteca, el patrimonio de familia, el usufructo, las servidumbres, y otras que sin ser limitaciones legales, en general si determinan modificaciones en el precio, como es le caso de los predios que se encuentran en proceso de sucesión.

Algunas de ellas se pueden levantar mediante el cumplimiento de obligaciones económicas previstas, como es el caso de la hipoteca, sin embargo le restan celeridad a la negociación. Otras como el patrimonio de familia y las sucesiones, deben cumplir un trámite ante los estrados judiciales, lo cual se traduce en modificaciones en el precio.

Las servidumbres, tales como las que se imponen para conducción eléctrica, o para los oleoductos, además de afectar la franja sujeto de tal limitación, puede tener un impacto reflejo en el entorno del predio. En el caso del oleoducto, en predios dentro de la zona urbana de un municipio, puede generar que los posibles compradores estimen como indeseable su localización, por el potencial peligro de voladura, por fallas técnicas, o por la participación voluntaria de alguna persona.

2.3 Normas sobre el uso del suelo.

Cuando se habla de ubicación es necesario tener en cuenta, como parte de ella, la norma de uso del suelo así el predio se encuentre construido; por cuanto en algunos casos cuando se ha presentado variación de ella, puede implicar variaciones sustanciales en el precio del bien, ya sea hacia arriba, cuando se ha incrementado la potencialidad de uso; o una reducción relativa, cuando se congela, como en el caso de predios a los cuales se los declara de conservación histórica o arquitectónica. El primer caso genera una de las muchas paradojas que en la actividad de los avaluos se presenta: *la construcción vale cero así tenga muy buenos acabados y se encuentre en optimas condiciones.*

A pesar de la baja capacidad que tiene el estado para hacer respetar las disposiciones, que sobre el uso haya establecido y del bajo respeto que culturalmente se tiene por ellas, es importante que el perito, al realizar la valoración, tenga en cuenta la conformidad del uso permitido y del uso que se le esté dando al terreno, pues si bien aquellos que cumplan no tienen un premio o bonificación, la falta de concordancia, si puede implicar un castigo o desmejoramiento del precio.

Estas normas de uso del suelo, deben analizarse especialmente desde el punto de vista de elementos tales, como la densidad permitida, índice de ocupación, de construcción, actividades permitidas o restringidas (áreas de protección dentro del marco de la ley 388). En este sentido siempre ha existido un impacto de las normas en la formación del precio del suelo; sin embargo es necesario resaltar que con la expedición de la Constitución de 1991, se hace explícito el concepto

que no sólo las acciones que regulen el uso del suelo, **sino de regulación del espacio aéreo urbano**, son un factor de variación del nivel de los precios de la tierra; pero con la implicación que dicho espacio, **es propiedad del estado** y no de los particulares que detenten la propiedad del suelo, como tradicionalmente se entendía.

La razón de esta aseveración, se encuentra en el articulo 73 de la mencionada ley, cuando en la parte que define la plusvalía, y regula la participación por parte del estado en ella, establece que cuando se regule incrementando el uso o aprovechamiento del suelo utilizando el "aire", o sea el espacio aéreo, se presenta las condiciones de causalidad, para su cobro de la participación en plusvalía.

Este aspecto es de gran trascendencia, por cuanto antiguamente en los avalúos, se aplicaba el coeficiente de aire y en muchos textos se habla los "derechos de superficie."[28] Es necesario reseñar la costumbre que existió (o existe) en Medellín y seguramente otros municipios de Antioquia, de vender segundos y terceros pisos, que no estaban construidos. En realidad no se vendía construcción, sino que se vendía por escritura pública, el derecho a que terceros pudieran construirlos, tomando como apoyo la estructura existente.

Esta costumbre fue tan importante, que incluso se monto un proyecto institucional el cual se conoció como el "Plan terrazas".

La normatividad es de tal importancia en la realización de avalúos, que en el decreto 1420 de 1998, que regula la realización de los avalúos, en los diferentes eventos en que interviene el Estado, la única información que se dejo para que el perito verificara y fuera responsable de la veracidad de la misma, es precisamente la que se refiere a la norma de uso aplicable al momento de realizar el avalúo.

2.4. Gravámenes o afectaciones legales.

Los gravámenes o afectaciones pueden ser muy diversos y el impacto que tienen los precios, en oportunidades no es claro. A nivel general puede decirse que toda circunstancia que le reste agilidad a la negociación influye en el precio.

En muchos municipios del país es frecuente programar vías que durante muchos años no se realizan, pero los predios sobre los cuales pasara la obra no logran obtener permiso, para desarrollarlos, generando una situaciones a todas luces inequitativas, para los propietarios, en la medida que ni construyen la obra prevista ni permiten su construcción, y en términos prácticos los saca del mercado.

---

[28] Recientemente se conoció, que un Tribunal Regional, reconoció el pago al propietario de una indemnización, en el caso de una servidumbre de conducción eléctrica, correspondiente al volumen de aire comprendido entre el suelo y la altura de las cuerdas; que no es otra cosa que el reconocimiento de los derechos de superficie.

Con el fin de evitar esta situación, la ley 9ª de 1989 en su artículo 37, el cual hizo transito a la 388 de 1997, se establecen condicione muy claras respecto de la forma y el tiempo de duración de estas afectaciones, lo mismo que la obligación de compensar al propietario por ellas; independientemente que los municipios hayan realizado maniobras para burlar la intención del legislador[29].

Esta situación plantea una dificultad para el avaluador cuando tiene que realizar el avalúo de un inmueble en esta situación, por cuanto tiene que tomar decisiones que en realidad no son de su competencia. ¿Se estableció realmente la afectación? ¿La afectación aún tiene vigencia? ¿El avalúo debe hacerse en las condiciones jurídicas que tenia el bien antes de tal afectación?

$$

3. Aspectos socioeconómicos.

Puede decirse que estos factores, con frecuencia se relacionan con el análisis del entorno, por cuanto las características de él, determinan un máximo y un mínimo, independiente de las características propias del bien.

3.1 El barrio.

En la mayoría de los municipios del país, el concepto de barrio, no esta determinado legalmente, sino que corresponde, en muchas oportunidades al capricho de los constructores, y en las zonas antiguas en oportunidades, obedece a la creación de juntas de acción comunal. En este sentido los límites de cada uno son difusos, llegándose en oportunidades a pensar, que lo que fue originalmente el nombre del barrio se extiende genéricamente a una zona, tal es caso del barrio Kennedy, Galerías o antiguo Sears, en Bogotá.

Como se anoto anteriormente en esta idea de barrio, se manifiestan los tres conceptos de ubicación, tal como sucede con el barrio Policarpa; su origen como invasión, induce a pensar en la presencia de personas revoltosas, lo cual no deja ser un prejuicio, porque la mayoría de los residentes de hoy, han saneado su título, cuenta con servicios públicos de toda índole, y no existen grupos delincuenciales; pero de todas formas la connotación social que históricamente haya tenido, continua influyendo en las apetencias de las personas por adquirir inmuebles en ese barrio, lo cual influye en su precio. Con mucha frecuencia el concepto de segregación social, que se tiene en Colombia se manifiesta en términos de un barrio, sea éste, positivo o negativo.

---

[29] La forma de resolver este problema se presenta en la resolución 0762 de 1998 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, sobre avalúos dentro del marco de la ley 388 de 1997, tomando en cuenta sí el avalúo se realiza antes o después de realizada la afectación, y sí la negociación se Realiza efectivamente o no.

Esta es la razón por la cual además de la dirección, que es un elemento neutro, cuando las personas desean tomar en arriendo o comprar una vivienda, al indagar telefónicamente una de las preguntas clásicas es ¿ en qué barrio esta localizado?

3.2 El estrato.

Este concepto, que es el que socialmente refleja el aspecto de segregación, en los últimos años en Colombia, se ha vuelto, un hecho institucional y legal, a pesar que la norma y la metodología existentes, establecen que la unidad máxima será de manzana o cuadra- lado.

Este aspecto ha tomado especial relevancia en estos momentos de crisis económica, por la incidencia que tiene la clasificación, en la determinación de tarifas de servicios públicos y por ende en el gasto de las familias. Muchas personas que desean arrendar o comprar inmuebles, prefieren que esté ubicado en un estrato cuatro, y no en cinco, por ejemplo.

Esto puede estar asociado a la crisis, tomando en cuenta, que en el pasado reciente en el barrio El salitre, cuando la unidad Carlos Lleras fue clasificada como estrato dos, tomando en cuenta que había sido construida como vivienda de interés social, los residentes del Salitre, solicitaron que dicha unidad fuera clasificada igual que ellos, o sea estrato cuatro, por que sus inmuebles se desvalorizaban. En el momento de escribir estas notas, existe en el barrio una cantidad grande de avisos rechazando la reclasificación como estrato cinco, especialmente por el posible impacto en las tarifas de servicios.

3.3 La violencia.

Aún cuando se puede decir que no existe ningún espacio del país donde no se presenten fenómenos de violencia, como se dijo anteriormente, existen algunas zonas con mayores niveles de conflicto, lo cual es determinante en el mercado y precios de los inmuebles. Lógicamente que el hecho que unas áreas presenten bajos niveles de confrontación hacen que potenciales compradores busquen adquirirlos allí, determinando la elevación relativa de los precios.

Otros factores.

LAS CONSTRUCCIONES

Es frecuente que muchos peritos avaluadores, consideren que los terrenos construidos, tengan una desvalorización, respecto de terrenos adyacentes y que se encuentren libres, alegando el costo de oportunidad.

Este hecho puede plantearse como cierto, cuando se ha presentado un cambio de norma en la zona, aumentando el aprovechamiento del suelo, pero requiere un examen cuidadoso, por cuanto lo que se desvaloriza es la construcción, y puede ser de tal magnitud, que el valor de la construcción, independiente de las características constructivas que ella tenga, puede volverse tan obsoleta económicamente, que implica en algunos casos su demolición.

Desafortunadamente, nuestro espíritu poco crítico, nos induce a aplicar formulas y modelos aplicables y válidos en otras regiones, sin el cuidado de verificar si son adecuados, o no, a nuestra realidad.

Existe una fórmula, cuya autoría no se puede precisar,[30]y que en algunas oportunidades se utiliza para castigar el precio de la tierra, cuando la construcción que soporta un terreno, no esté conforme con los máximos índices de construcción vigente en el momento de realizar el avalúo.

$$Ca = 1 - \left(\frac{E_1 - E}{E_1} * \frac{n - x}{n} \right)$$

En donde:
Vc = Vt * Ca

Ca = factor de corrección.
Vc = Valor corregido.
Vt = Valor total antes de corrección.
E_1 = área máxima edificable.
E= área real construida.
n= vida útil probable.
x = edad real del edificio.

Numéricamente, se presenta el siguiente ejemplo y sus resultados:

En una zona es necesario avaluar un inmueble que tiene 600 metros cuadrados de terreno y una construcción de 900 metros, con características de construcción estructural y que tiene 15 años.
La norma actual define que el índice de construcción vigente para la zona es cinco,
Ic = 5. La investigación de mercado establece que el precio del metro cuadrado de terreno es de 300.000 pesos, (con la norma de 5)

[30] Algunas personas le dan la autoría al ingeniero Dante Guerrero, pero de la cual existe una similar en donde en lugar de trabajar con áreas se trabaja con índices de construcción.

Al reemplazar los valores se encuentra un resultado para Ca = 0,405; por lo cual el valor castigado es de 121.500 pesos*, valor paradójico*, por cuanto se contradice con el valor de la investigación, que indica que es de $300.000.

La percepción es que si contiguo a nuestro predio objeto de avalúo existiese un terreno de la misma extensión y que no tenga construcción, el valor asignable seria de $300.000 pesos; para un valor total de $180.000.000 pesos: pero que nuestro lote solo valdría $72.900.000 pesos.

Si se aduce como razón el costo de oportunidad, por ser más fácil de construir el que está libre, debe concluirse que el castigo máximo aplicable al que si lo está, sería el costo de la demolición, que en ningún momento puede estimarse en un monto equivalente a la diferencia de los dos valores encontrados.

El análisis de esta condición se explica en el hecho, que un terreno más una construcción vale $180.000.000 pesos y un terreno adyacente sin construcción vale los mismos$180.000.000 pesos, lo cual resulta algo contradictorio.

Por lo anterior es necesario aclarar que el precio de la tierra, para el caso de lotes libres, cuando se ha presentado una intensificación del uso, se conforma en consonancia con el valor total, terreno mas construcción, de los inmuebles existentes y que se desarrollaron seguramente antes del cambio, dado que el inversionista tendrá que pagar el total, el cual se convierte en el valor básico del terreno.

En consecuencia como se dijo inicialmente, el elemento que se afecta por este cambio, es la construcción, que llegó al término de su vida útil, económicamente; así físicamente se encuentre en perfecto estado, y cuente con excelentes características constructivas.

4. Elementos a tener en cuenta en el avalúo de las construcciones.

1. Área.
2. Diseño y confort.
3. Uso y conformidad.
4. Edad.
5. Altura o numero de pisos.
6. Materiales.
7. Equipos.
8. Estado de conservación.

4.1 El área

Continuando con la tradición de la determinación del precio a partir del número de de unidades, metros o hectáreas, en donde a mayor número de ellas, menor precio unitario, cuando se trata de construcciones la percepción se mantiene, sin embargo es necesario tener en cuenta que en oportunidades este principio no es absolutamente cierto, sino que esta asociado a otros elementos tales como el uso, o al comportamiento cultural, asociado a determinados niveles de ingresos.

En cuanto al uso, bodegas pequeñas, en zonas donde se establezcan en general grandes empresas, que requieren grandes áreas, puede hacer que el precio por metro cuadrado de ellas, en lugar de subir, y en razón de su pequeño tamaño, disminuya.

Igual puede suceder, en barrios de estrato alto, en donde el patrón de consumo dominante sea por ejemplo 200 metros, una vivienda con un tamaño menor, puede inducir un precio unitario significativamente menor, precisamente por ese hecho.

Lo que se desea enfatizar el que el tamaño por si sólo no determina una única tendencia de comportamiento, sino que el tamaño debe ser asociada a otros aspectos incidentes en la formación del precio.

4.2 Diseño y confort**. (agregar cuadro)**

Puede decirse que el mercado de bienes inmuebles, en un gran porcentaje de casos no tiene en cuenta aspectos relacionados con el diseño y el confort, dado que la mayoría de las personas no compran lo que quieren sino lo que pueden, y por lo tanto a pesar de las limitaciones en cuanto a estos aspectos los adquieren y se someten a "vivir" allí por que les toca, y desafortunadamente, en oportunidades, los constructores omiten aspectos importantes para la calidad de vida, y las autoridades no los controlan.

Independiente de que la sociedad, y el mercado los haya menospreciado, es recomendable, que los avaluadores al hacer la estimación de valor, tengan en cuenta estos aspectos.

Seguramente estas variables tienen una gran importancia en las construcciones de los grupos sociales con mayor capacidad económica, dado que ellos si, pueden adquirir lo desean.

A continuación se presenta un cuadro elaborado por la arquitecta Myriam Garcés de Bernal, en la cual plantea algunas condiciones que en función del diseño deberían ser tenidos en cuenta, al hacer un avalúo.

(aquí debe colocarse el cuadro)

4.3 MATERIALES

Con el fin de que los valores de la muestra sean aplicables, es indispensable que los bienes que se tomen como referencia, tengan el mismo tipo de materiales y los

mismos sistemas constructivos, por cuanto además de tener costos diferentes, los demandantes tienen comportamientos disímiles frente a tecnologías y sistemas constructivos. Como ejemplo de la anterior aseveración basta mirar la baja aceptación que tiene en nuestro país las construcciones que popularmente se conocen como prefabricados, que además de asociarse con grupos de escasos recursos, en algunas oportunidades las fallas que han presentado en proyectos específicos, se hacen extensivos al sistema en general.

Es corriente suponer que los materiales que se emplean en un determinado barrio son similares, situación que puede ser cierta cuando se trata de urbanizaciones construidas en serie y por el mismo constructor. En aquellos barrios que no tienen esta características de uniformidad no se presenta este fenómeno. En tal sentido, la indagación telefónica para el estudio del mercado puede hacer que los resultados encontrados numéricamente, no sean aplicables para el bien que se desea avaluar.

.

"Santa Fé de Bogotá diciembre 14 de 1900" [31]

Vendedora: Señora Doña Gilma Sarmiento Hozman.
Dirección;
Calle Real, dos cuadras arriba Plaza Mayor, frente a la turronería de don PIO.

Entre rosario y rosario
para evitar tentaciones
dedico mis ratos libres
para hacer negociaciones.

Por eso es que aquí me tienen
Un poco desarreglada
Para ofrecerles la casa
En que están interesadas.

Principio por informarles
Que en la hermosa CANDELARIA
Al frente de MISIA PURA
Está ubicada la casa.

El vecindario es así:
Por el norte están los Pombo
Por el sur don Paco Holguín
El portón queda al oriente
Y al oeste don Fermín.

Atravesando el zaguán
Encontramos trasportón
Luego por el corredor
Vemos ya la habitación.

Viene la alcoba nupcial
Grande cama, aguamanil
Mecedora y vacinillas
Todo para un buen vivir.

Un patio con capiteles
Geranios y hiedra tiene
Y cachaco que se aprecie
Sus polas allí se bebe

Del vestíbulo a la entrada
comentar se me olvidó
Es un sitio muy ameno con un grande bastidor.

Unos muebles elegantes
retratos y mucho más
Hacen de este gran ambiente
El sitio de disfrutar.

Girando a mano derecha
Gran salón el que encontramos
Caben seis escupideras
Y hasta dos hermosos pianos.

Luego sigue el comedor
Que tiene gran extensión
Dos vitrinas importadas
Y especial pa!recepción

[31] Tomado de la revista de la CAMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ.

Vamos a ver la cocina
Gran estufa de carbón
Fregadero pá!los platos
Y una banca pa!l peón

El cuarto que a izquierda vemos
Guarda parte del mercado
Pa!la changua, el cacaito
Mazamorra y el recado.

Encontramos dos letrinas
En le jardión al final
Hechas de finas maderas
Con servicio sin igual.

Enredaderas adornan
Un sitio tan esencial
Curubos y calabazas
Las ayudan a tapar.

En el lindero de los Pombo
Están la caballerizas
Caben tres mulas pequeñas
Y un percherón que da risa,

La cochera la encontramos
Anexa a este lugar
Allí se guardan los coches
Y se hacen reparar.

Se encuentra la servidumbre
Hacia el lado de don Paco
Con campo para diez catres
Diez baúles y butacos.

Además de lo anterior se me olvidaba mencionar
Ocho cuartos pa!los hijos
Y una más para alquilar.

Y ya para terminar
La oferta de esta mansión
Quiero decirle a todas
De qué es la construcción.

Mucho adobe, mucha estera
Maderas sin compasión
Vitrales de mucho lujo
y poca ventilación.

Treinta pesos dos reales parece ser su valor
Ofrezcan yo les oigo
Y hacemos negociación.

Me oyeron un buen rato
Y parece pendejada
¿o es que ustedes son amables?
¿o es que están desocupadas

gracias a ustedes señoras
por brindarme su atención
si es que no tiene oficio
póngase a hacer oración.

ASPECTOS OPERACIONALES PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS

La realización de avalúos requiere de una serie de actividades que a continuación se describirán haciendo énfasis en aquellas que a mi criterio son más importantes, dentro de esta labor.

- Determinación del contrato.
- Identificación del bien objeto de avalúo.
- Reconocimiento en el terreno.
- Recolección de información.
- Cálculos estadísticos.
- Análisis de resultados.
- Determinación del avalúo.
- Elaboración de informe.

1. Determinación del contrato.

La labor de realizar avalúos se lleva a cabo para satisfacer la necesidad de una persona natural o jurídica, para un fin especial. Es importante que dicha labor quede claramente establecida y es deseable que las condiciones queden escritas mediante contrato; aún cuando no siempre se pueda hacer, dado que en muchos municipios o ciudades, la decisión de ordenarlo a alguien, se basa en la confianza en el perito y no tenemos la cultura de que

dichas ordenes queden formalizadas mediante contrato escrito, que es lo más adecuado. Uno de los aspectos de mayor importancia es que el solicitante precise el objeto y el objetivo[32] del avalúo, por cuanto según ellos sean, se podrá establecer aspectos tales como: El tiempo de realización, el posible monto de los honorarios y la forma de presentación.

El objetivo del avalúo toma mayor importancia cuando la solicitud proviene de una entidad del Estado, ya que existen distintos marcos jurídicos que tienen implicaciones diferentes, para ellas, para el perito y especialmente para los procesos de revisión o impugnación y de controversia en general. A modo de ejemplo se destaca que si el avalúo lo solicita dentro del marco de la ley 80 de 1993, (estatuto de contratación) esta norma no tiene previsto procesos especiales de revisión; mientras que si se solicita dentro de la ley 388 de 1997 y el decreto 1420 de 1998, ésta ha definido los recursos, los términos y los organismos encargados de resolverlos[33].

2. Determinación del bien objeto de avalúo.

La correcta identificación del bien que se desea avaluar es de suma importancia, pues en más de una oportunidad se ha visto que se realiza el trabajo sobre un predio distinto del que se necesita avaluar. Para tal efecto los planos, de ser posible geo- referenciados, la escritura, el folio de matrícula inmobiliaria, el número catastral o de ser posible la plancha cartográfica, son elementos de gran ayuda para tal identificación. Es bueno reiterar la necesidad de que se haga un esfuerzo en el sentido de precisar cual es exactamente el bien que se quiere avaluar, como se explico en el ejemplo del Hotel Hilton. Esta determinación, realizada en forma correcta nos permite una primera aproximación al bien, en aspectos tales como sí el inmueble es urbano o rural, (hoy existen otras formas de clasificación) lo que nos permite establecer que clase de información debemos conseguir.

3. Reconocimiento en el terreno.

El aforismo tradicionalmente utilizado es que " Hay que pisar el bien". Un avalúo a control remoto, sin visita por parte de quien haga el análisis de los resultados es difícil o mejor es imposible que este bien realizado. Con frecuencia se aduce el gran tamaño del inmueble, la dificultad de la pendiente o del acceso, en los avalúos rurales para omitir esta inspección de reconocimiento, y si bien existen ciencias y técnicas que auxilian esta labor, tales como la cartografía, los estudios de suelos, la foto interpretación; las

---

[32] A pesar de que los términos: objeto y objetivo, puedan prestarse a confusión prefiero utilizarlos así para resaltar que son cosas diferentes, en donde por objeto me refiero al aspecto **de cual bien** se trata, mientras que el objetivo hace referencia de **para que se necesita,** el avalúo.

[33] En el artículo 1° del decreto 1420 se enumeran 8 eventos en los cuales se debe realizar avalúos comerciales.

limitaciones del tiempo en que fueron realizados y la escala son factores que debe tenerse en cuenta para saber que estos no suplen la visita de campo.

Cuando la responsabilidad de hacer el avalúo sea de una inmobiliaria, es importante que la persona que realice la visita participe en el proceso total, especialmente en el análisis de resultados y determinación del avalúo. Lo que se desea manifestar es que avaluar es un proceso integral en el cual la percepción directa del bien y el proceso lógico-analítico debe ser entendido como una sola acción.
El proceso de visita debe ser entendido como una oportunidad para constatar la información recopilada previamente y permitir la obtención nueva, especialmente de los aspectos relevantes que posea el bien, **que lo haga diferente, superior o inferior,** de bienes del inmediato entorno. Se ha vuelto costumbre la toma de fotografías e incluso algunas entidades las exigen como requisito en el informe, pero independiente de que sea exigencia, es conveniente tomarlas como ayuda nemotécnica, cuando se esta realizando los pasos siguientes. En tal sentido se recomienda hacer una memoria de ayuda a las fotos, con datos tales como: número de la foto, fecha, hora y lugar de toma, indicación del elemento o circunstancia que se quería registrar, por si se daña, quede fácil la reconstrucción posterior.

4.Cálculos estadísticos.

En este aparte es necesario hacer algunas anotaciones generales, que son más del ámbito de la estadística, pero que con alguna frecuencia se olvidan.
1. Las medidas de tendencia central, moda media aritmética o la mediana, deben ser acompañadas por indicadores de dispersión, como la desviación estándar, el coeficiente de variación, el recorrido o rango, y el coeficiente de asimetría.
2. El tamaño de la muestra. Es necesario que se tenga en cuenta que se requiere un mínimo de casos para que el resultado obtenido en los estadísticos sea confiable. Una media aritmética a partir de dos casos, puede ser muy precisa en términos matemáticas pero tiene muy poca capacidad predictiva.
3. La información, especialmente la numérica, debe ser sometida a un proceso de crítica antes de ser incluida en los cálculos estadísticos[34] por cuanto puede que el resultado que se obtenga técnicamente sea bueno, pero la fuente de la cual se tomo no sea confiable; ya sea por que es muy antiguo o por que se refiere a un caso muy particular que no es aplicable al caso que estamos estudiando.

[34] En las zonas rurales se emplean distintas unidades de medida, conviene verificar si la información suministrada se refiere a la misma con la cual nosotros trabajamos.

5. Análisis de resultados.

Para algunas personas este paso es el verdadero “avaluar” por cuanto es el momento en el cual se integra la información en términos lógicos, estableciendo las condiciones de mercado o de tendencia, con las características propias del bien que permiten diferenciarlo y en consecuencia establecer que tanto del comportamiento general se le debe aplicar o si por el contrario los resultados obtenidos no son adecuados y se debe dar un precio mayor, o menor según las condiciones.

6. Determinación del avalúo.

Como el proceso valuatorio implica una personal interpretación de algunos factores que intervienen, del peso especifico que cada uno de ellos tiene, y de la ponderación que se les debe dar, los resultados numéricos y el análisis de los mismos se traducen en que es el perito quien definitivamente determina el avalúo. Esta visión es la que ha permitido que algunos crean que el avalúo es una acción personal y totalmente subjetiva; por lo cual el avalúo, sólo es una “opinión”, con todo lo que éste término significa. También tiene la implicación que, no son concebibles los avalúos realizados por una empresa y que esta labor es exclusiva del ser humano.

7.Elaboración del informe.

La afirmación es que no existe un único modelo de informe, y que por el contrario existirán tantos como la clasificación de los avalúos. Algunas corporaciones crediticias quieren que se utilice en un formato predefinido y que solo ocupe una o dos hojas, que permita rapidez, estandarización, economía, mientras que otras, como las entidades públicas quieren una memoria muy detallada.

Un buen informe debe tener:

1. Correcta y clara caracterización del bien objeto de avalúo.
2. Fecha de la visita o de reconocimiento.
3. El procedimiento empleado.
4. Las fuentes de las cuales se obtuvo la información.
5. Los estadísticos empleados y los resultados que arrojaron.
6. Las consideraciones generales que se tuvieron en cuenta y, los resultados encontrados si se emplearon varios métodos.
7. Las condiciones particulares que justificaron el valor con el cual se presenta el avalúo.
8. El resultado del avalúo.

MÉTODOS DE AVALÚOS

Método de mercado

Este método es el más utilizado por los avaluadores, por ser el más sencillo de aplicar y frecuentemente del cual se dispone información, sobre todo en las grandes ciudades, en donde existen innumerables transacciones de bienes inmuebles.

*Para su aplicación se requiere un mínimo de cuidado, especialmente al seleccionar la muestra que realmente sea comparable con el bien objeto de avalúo y cuando existe un gran número casos, es muy fácil el descarte de aquellos casos que no lo sean. La misma definición establece con gran precisión los parámetros que deben ser tenidos en cuenta, cuando establece que se deben seleccionar bienes semejantes y comparables. (ver pagina **18)*

Con el fin de minimizar las diferencias de la muestra con el que se está avaluando, es recomendable, de ser posible, tomarla en el mismo barrio, teniendo la precaución que el uso sea el mismo y se encuentre localizado dentro de un área de igual comportamiento, llegando a tener gran importancia, la localización a nivel de cuadra. .

En los anuncios de prensa es frecuente que se manifiesten cosas como, “Casa con renta” con lo cual se quiere indicar, que una porción del predio tiene un comportamiento mixto, como por ejemplo que en una habitación o en el garaje, funciona un establecimiento comercial, o simplemente que se realizaron unas adecuaciones, que convirtieron cierta área en un apartamento; por lo cual si el bien objeto de avalúo no tiene este comportamiento, no es adecuado tomarlo como punto de referencia e incluirlo en la muestra.

Esta advertencia se hace porque dentro del mismo barrio se pueden encontrar características diversas en cuanto al uso (ejes comerciales), la edad, o la norma.

Incluso en urbanizaciones que llevan el mismo nombre, es necesario tener en cuenta la etapa, dado que las distintas numeraciones pueden indicar características diferentes en varios aspectos, tales como la edad de construcción, diseño, materiales empleados, número de habitaciones y de baños etcétera.

Este fenómeno de diversidad se amplía en barrios antiguos, en casi todos los aspectos, lo cual dificulta el proceso de la aceptación en la muestra, en casos de transacciones o de ofertas.

Como parte sustantiva del análisis de la ubicación, es necesario tener en cuenta la dotación de los servicios públicos, no solo en cuanto a la existencia de redes primarias y secundarias, de los servicios públicos, sino a la prestación y calidad de los mismos, que pueden explicar variaciones del precio respecto de otros barrios similares o aún dentro del mismo barrio, dado que el concepto del barrio puede implicar condiciones diferentes, como se menciono anteriormente, como cuando éste cuenta con topografías distintas que hace que por ejemplo una porción de él, a pesar de contar con la dotación de redes, servicios como el agua se presta únicamente a ciertas horas del día. Al enfatizar estos aspectos, lo que se hace es resaltar nuestra gran diversidad a lo largo y ancho de nuestro país y, aun dentro de nuestras ciudades.

Adicionalmente a la existencia de vías y al estado de conservación de la mismas, que pueden incluirse como parte de los servicios públicos, la prestación del servicio de transporte debe ser tenido en cuenta, dado la importancia que un buen servicio puede implicar en los tiempos de desplazamiento.

Para esto basta recordar como zonas de Bogotá, tales como Cedritos, que en un momento se puso de moda y, que posteriormente por el aumento exagerado de la población que requería movilizarse a las mismas horas y la insuficiencia de vías, determino una migración de propietarios a otras zonas de Bogotá.

En algunas oportunidades, los peritos con experiencia omiten la realización de cálculos estadísticos, técnica poco recomendable, en donde además de las medidas de tendencia central, cuando se emplea la media aritmética, es indispensable calcular algunos indicadores de dispersión, para establecer el margen de confianza que tiene el valor encontrado.

Una media de $ 300.000 pesos por metro cuadrado, cuando proviene de una muestra de 10 datos, con un coeficiente de variación de un 12%, permite que el perito asigne el valor encontrado en la investigación de mercado; pero si el resultado del mismo indicador es por ejemplo del 25%, debe inducir a aumentar la muestra y a revisar, los tenidos en cuenta.

Un indicador poco frecuente es el coeficiente de asimetría, que permite, cuando el perito desea separarse del valor de la medida de tendencia central, saber sí el valor asignable esta por encima o por debajo de él; para lo cual si el resultado es negativo, podrá asignar un valor mas bajo, y si el resultado es positivo, podrá asignar un monto mayor que el de la media.

Puede decirse que la precisión del calculo de la media, incluyendo muchos decimales, no es suficiente garantía al realizar el avalúo, y que la aplicación correcta del método, implica complementarlo con dichos indicadores.

Método de Reposición como nuevo

Este método de avalúo busca establecer el valor comercial de un inmueble, partiendo de calcular cuanto cuesta, hoy, producir una construcción equiparable en términos funcionales, número de habitaciones, de baños, cocina y demás elementos que la conformen, con los materiales y técnicas usadas en el momento de hacer el avalúo y no necesariamente con las características que tenga el bien, por cuanto en muchas oportunidades en su fabricación se emplearon materiales y técnicas no disponibles en el momento[35]. Lógicamente que si el bien, por ejemplo, es una casa con muros de carga, en ladrillo, cubierta en asbesto cemento, con muros interiores con pañete, pisos en baldosa de cemento, cocina y baños en los cuales se emplearon materiales disponibles en el mercado, el cálculo deberá referirse a los mismos elementos, pero tomando como precio los que tengan dichos materiales en el momento de hacer el avalúo (precios de hoy)

Pero como el inmueble objeto de avalúo ya ha sido utilizado durante un período de tiempo es necesario descontarle este tiempo, aplicando un método de depreciación.

En consecuencia lo anterior se puede formalizar mediante la siguiente expresión:

$$A = (Cn - D) + T$$

En donde

A = Avalúo
Cn = Costo nuevo
D = Depreciación
T = Valor del terreno

Para calcular el costo nuevo deberá tenerse en cuenta, todos y cada uno de los capítulos requeridos en el proceso de producción de una construcción, que a continuación se enumeran:

Preliminares, cimentación, desagües e instalaciones subterráneas, mampostería, estructura de acuerdo con la que tenga el bien, cubierta, pisos (bases), enchape de pisos y muros, instalaciones hidráulicas, instalaciones eléctricas, carpintería de

[35] Cuando el bien haya sido construido con materiales y técnicas no disponibles en el momento de hacer el avalúo, y se calculen los costos tomando en cuenta las propias características, el método se denomina **de reproducción**. El calcular los costos como se indica en el texto también se denomina de sustitución.

madera y metálica, pintura, aparatos sanitarios y de cocina, cerrajería, vidrios y los equipos fijos y especiales que posea el inmueble. A la suma de estos elementos se le debe agregar, los costos de administración de la obra, un porcentaje para imprevistos, y las utilidades por el proceso de fabricación (A.I.U.)

Esta suma se puede denominar costos directos de obra.
Si como es de esperar, el inmueble cuenta con los servicios de agua, energía, teléfono y alcantarillado, que serán los que se utilicen, no se deben agregar los valores o costos de acometidas para ellos.

La depreciación.

Respecto al concepto, a continuación se presenta la definición planteada por la profesora Gladis Carrillo de Rojas, con la intención de dar mayor claridad al fenómeno.
"Es un ajuste que se hace a los **activos fijos tangibles de planta depreciables"**. Este ajuste se genera en un gasto que se acumula en una provisión llamada depreciación acumulada, la cual se resta del costo de adquisición del activo para dar como resultado el costo residual o el valor en libros de dicho activo"

La depreciación se puede ver desde dos puntos de vista:

a) Concepto de valoración.
b) Depreciación es el ajuste que se hace a los activos fijos de planta despreciables, para reconocer su perdida de valor, en razón del desgaste por el uso que de ellos se hace o de la obsolescencia de dichos activos.
c) Concepto de distribución.

Depreciación es la distribución del costo de adquisición del activo como gasto, en los períodos que se estime como su vida útil"[36]

En Colombia la aplicación de este concepto, no es tan sencilla como en los países industrializados en donde tuvo su origen, por varios motivos entre ellos:
Los niveles de devaluación que tradicionalmente hemos tenido en nuestro país, hacen que a pesar de haber transcurrido unos años, el equipo importado valga más en el mercado nacional, que cuando se compró.

La situación respecto a los inmuebles era muy similar por razones asociadas a los altos niveles de inflación, y a la bonanza de las ventas que en todos lo sectores se presentaron hasta mediados de la década de los noventa; la crisis que vive el país ha modificado esta situación.

[36] CARRILLO DE ROJAS Gladis, Fundamentos de contabilidad para profesionales no Contadores. Editorial Universidad de los Andes. 1995

Una muestra de la dificultad de la aplicación se puede ver claramente con el caso de un carro Volswagen, importado en 1953 en un precio de $1500, y que eran equivalentes a US 1.500. Hoy después de 46 años de uso y con un mantenimiento normal, el mismo carro en el mercado puede costar cerca de $ 5.000.000, que convertidos a dólares son US 2.500 o sea 1.000 dólares más que el costo que tuvo cuando nuevo.

Como se observa, las condiciones de la economía colombiana, hacen difícil aceptar la aplicación mecánica de modelos válidos para otras sociedades, y usarlos con mucha mesura y previo análisis del fenómeno que se quiere medir.

La autora de la cual se transcribieron los conceptos también manifiesta, " La inflación y otros fenómenos económicos hacen que el concepto de valoración no resulte convincente, ya que un activo está dado generalmente por su valor de cambio. El valor puede depender del poder adquisitivo de la moneda, del estado del activo o de la facilidad o dificultad de conseguirlo en el mercado"

Existen tres tipos generales de depreciación:

1. Aquellos que tiene en cuenta el uso o desgaste por el paso del tiempo.
2. Aquellos que además del paso del tiempo tiene en cuenta el estado de conservación del bien objeto de valoración.
3. Los que tienen en cuenta la obsolescencia[37] que puede ser tecnológica o funcional.

Dentro de ellos existen diferentes procedimientos como los que se describen a continuación.

Sistema lineal.

Dentro de los más conocidos está el **método lineal**, el cual supone que el proceso de deterioro o perdida de valor es igual en cualesquiera de los años y que al final de la vida útil, la venta del equipo en el estado en que se encuentre en ese momento, asegura la recuperación de un cierto monto, denominado **valor de salvamento** y que tradicionalmente se estima en un 10% del valor nuevo, siempre y cuando su posterior utilización no implique la destrucción o deterioro del bien; puede decirse que se aplica a equipos transportables.

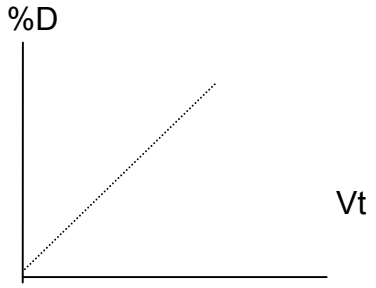
En este sentido puede decirse que cuando se refiere a inmuebles este valor de salvamento no existe e incluso en algunas oportunidades tiene un valor negativo, que seria igual al costo en que se tenga que incurrir por la demolición, para tener el terreno limpio.

[37] Se refiere a la perdida de valor a causa del desarrollo de nuevas tecnologías, por nuevos patrones de consumo o por condiciones de localización.

Normalmente la depreciación se expresa en términos porcentuales (%) y se formaliza mediante la ecuación:

(%)D = (E /Vt) * 100
En donde
(%)D = porcentaje de depreciación.
E = edad de la construcción.
Vt = vida técnica o vida útil de la construcción.

Gráfico 7
Grafico 7



El valor de la construcción en consecuencia será:

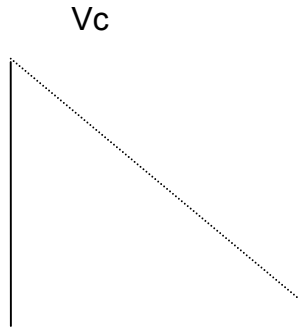
Vc = Vn – D

En donde:

Vc = valor de la construcción o avalúo
Vn = valor nuevo o de reposición.
D = monto de la depreciación.

El monto de la depreciación es el resultado de multiplicar el (%)D, por el valor nuevo o de reposición: por lo que la formula queda así:
Vc = Vn – (Vn * %D)

gráfico 8
grafico 8



Vt

El siguiente ejemplo numérico permite una mayor claridad.
Se requiere el avaluo de una construcción que tiene una vida útil de 70 años, el costo nuevo[38] es de $ 65.000.000 y una edad de 22años.

(%)D = (22/70)* 100; = 31,43 %

Vc = 65.000.000 – (65.000.000 * 0.314287)

Vc = 65.000.000 – 20.428.571

Vc = 44.571.429

El valor de la construcción ya depreciada es de $ 44.571.429

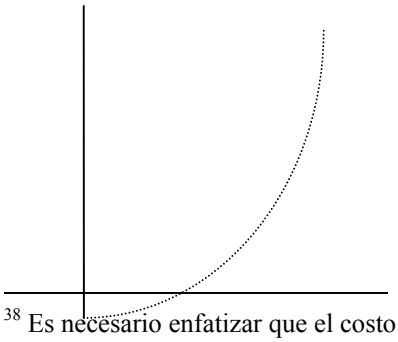
Sistema de la parábola.

Este sistema parte del concepto que la depreciación no es igual todos los años, sino que es lenta al iniciar la vida y que la gradiente de deterioro se acentúa con el paso del tiempo. La expresión algebraica que representa esta se expresa así:

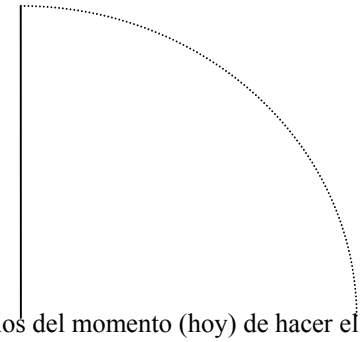
$$\%D = \left[\left(\frac{E}{Vt}\right)^2\right] * 100$$

grafico 9
gráfico 9

%D



Vc



[38] Es necesario enfatizar que el costo nuevo se refiere a los precios del momento (hoy) de hacer el avalúo y no el que tenia hace 22 años.

VT_____ _____

Vt

Vt

Aplicando la fórmula al ejemplo anterior se tiene:

$$\%D = \left[\left(\frac{22}{70}\right)^2\right] * 100 = 9{,}8775\%$$

Vc = 65.000.000 – (65.000.000 * 0.098775)
Vc = 65.000.000 – 6.420.408
Vc = 58.579.591

Como puede observarse la depreciación y lógicamente el valor de la construcción varía notoriamente, según se aplique uno u otro sistema.

Sistema combinado para el cálculo del % de la depreciación. (Lineal y parábola)

Existe un tercer sistema que pretende reducir el margen de diferencia de los avalúos encontrados, y se ha planteado como alternativa, el cual consiste en aplicar la semisuma de los dos sistemas anteriores, y que se expresa de la siguiente manera:

$$\%D = \left[\frac{\left(\frac{E}{Vt}\right) + \left(\frac{E}{Vt}\right)^2}{2}\right] * 100$$

Al aplicar la fórmula se obtiene el valor para el %D = 20,65%, lo cual nos permite obtener el valor de $ 51.575.510 para la construcción.

SISTEMA DE ROSS

Este sistema plantea que la depreciación se realiza en 5 períodos, en forma acumulativa, según la siguiente manera:

$$\%D_1 = \left(\left(\frac{100}{Vt}\right) * .60\right) * \left(\frac{Vt}{5}\right) = 12$$

$$\%D_2 = \left(\left(\frac{100}{Vt}\right) * .80\right) * \left(\frac{Vt}{5}\right) = 16$$

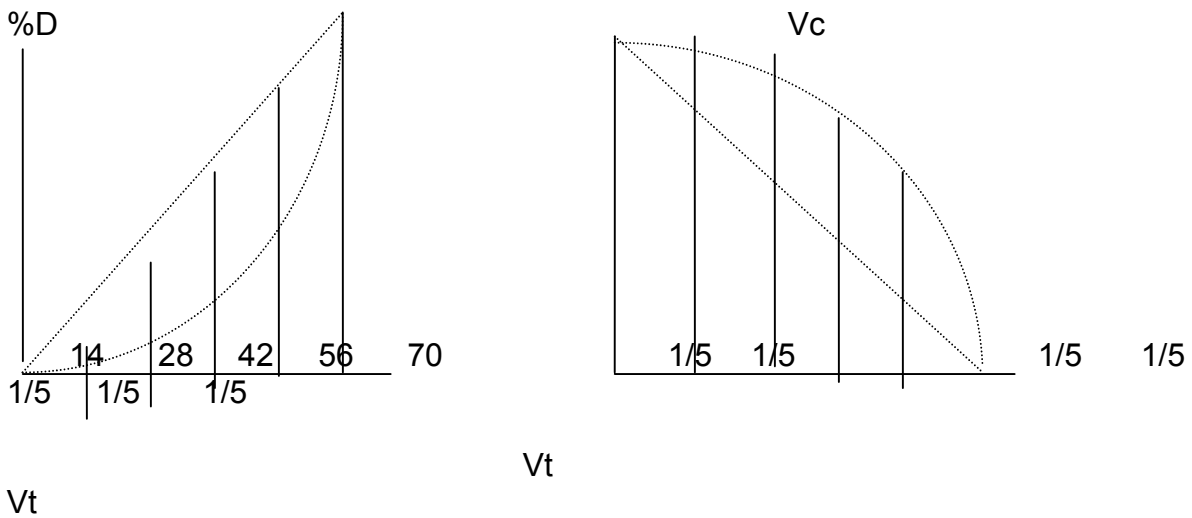
$$\%D_3 = \left(\left(\frac{100}{Vt}\right) * 1.0\right) * \left(\frac{Vt}{5}\right) = 20$$

$$\%D_4 = \left(\left(\frac{100}{Vt}\right) * 1.2\right) * \left(\frac{Vt}{5}\right) = 24$$

$$\%D_5 = \left(\left(\frac{100}{Vt}\right) * 1.4\right) * \left(\frac{Vt}{5}\right) = 28$$

En términos gráficos se puede representar así: **gráfico 10**

Grafico 10



Con los datos del ejemplo que se ha venido trabajando la depreciación será del 28% que corresponde a la acumulación de 12 y 16 correspondientes a la acumulación de los dos primeros segmentos.

Este sistema tiene el inconveniente de todos los modelos discontinuos, que para el caso se refiere a que la depreciación de un inmueble que tenga 1 año y el que tenga 13, es igual, mientras que los que tengan 13 años 11 meses y el que tenga 14años 1 mes, la depreciación aumenta a más del doble, pasando de 12 a 28% cuando la diferencia real es de solo dos meses, lo cual no permite pensar que el precio de la construcción en tan corto tiempo tenga este demérito tan significativo.

Todos los anteriores sistemas expuestos corresponden al tipo uno (1)

Edad y estado de conservación.

Del tipo dos, son aquellos que tiene en cuenta además de la edad, el estado de conservación el más conocido es el de Fitto y Corvini, que frecuentemente se presenta en una tabla con porcentajes que tiene un rango entre 1 y el 100% de vida útil, pero que para efectos de simplificación en el documento, se presentan las ecuaciones resultantes de un ajuste, en donde cada una de ellas corresponde a los diferentes estados de conservación que trae la tabla.(Resolución 762 de 1998 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, capítulo V, fórmulas estadísticas).

$$Y_1 = 0.0052X^2 + 0.47X - 0.1603$$

$$Y_2 = 0.0051X^2 + 0.4581X + 2.3666$$

$$Y_3 = 0.0043X^2 + 0.385X + 17.968$$

$$Y_4 = 0.0025X^2 + 0.02216X + 52.556$$

$$Y_5 = 0.0013X^2 + 0.01166X + 75.159$$

En donde el subíndices del uno al cinco, corresponde respectivamente a:

Y1 : El inmueble esta bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.
Y2 : El inmueble esta bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados, especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.
Y3 : El inmueble necesita reparaciones sencillas, por ejemplo en los pisos o pañetes.
Y4 : El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
Y5 : El inmueble amenaza ruina por lo tanto su depreciación es del 100%

En la operación de las ecuaciones lo que se debe introducir como X, es el porcentaje de la edad, y el resultado que se encuentra es el porcentaje de la depreciación.

Para el cálculo del porcentaje de la edad debe dividirse la edad sobre la vida útil del inmueble, tomando en cuenta que, cuando el armazón de la construcción sea

muro de carga, ésta será de 70 años; y en los casos que el armazón sea estructural o mampostería estructural la vida útil es de 100 años.[39]

Por el hecho de tener en cuenta la edad y la conservación es más recomendable este sistema, que las planteadas en los primeros casos.

Obsolescencia del sector.

Finalmente, para el caso de la obsolescencia se presenta un sistema en el cual se relacionan zonas en donde coexisten diferentes tipos de inmuebles, pero que según el predominio de uno de ellos, los otros tienen un demérito y en la correspondiente casilla se presenta cual debe ser el porcentaje de castigo. El presente caso tiene poca importancia práctica en Colombia, pero se presenta como información de la aplicación del concepto de la obsolescencia.

Cuadro 5

Cuadro 5

	Industria			Comercio			Multifamiliar			Unifamiliar		
	50/90	25/50	10/25	50/90	25/50	10/25	50/90	25/50	10/25	50/90	25/50	10/25
Unifam.	25	15	10	50	25	10	40	25	10	0	0	0
Multifam.	20	10	5	15	10	5	0	0	0	0	0	0
Comercio	10	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Industria	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

La relativa poca importancia de la tabla presentada se debe a que un análisis de la propuesta, muestra grandes inconsistencias conceptuales, como suponer que un inmueble unifamiliar en una zona que reconvirtió su uso a comercial, valga menos, cuando en la realidad Colombiana esos bienes al contrario suben su precio.

En donde mejor se puede observar el fenómeno de la obsolescencia sin lugar a dudas es en los equipos de computación, dado el ritmo de innovación tecnológica que se presenta hoy en día en esta área de la producción

Como ejemplo, si es necesario avaluar un equipo que tiene un procesador 286, el cual se encuentra en perfecto estado, debe tener un precio bajo por cuanto es obsoleto tecnológicamente, pues en el mercado existen procesadores muy superiores en velocidad, capacidad de operación etc.

[39] En Colombia, no existía, acuerdo con respecto a vida útil, pero en la resolución 0762 del Instituto geográfico, se presentaron estos parámetros, por lo cual se recomienda utilizarlos

Método de renta

El método busca establecer el valor de un inmueble a partir del estudio de las rentas que perciben bienes comparables. Al respecto, en recientes reuniones de expertos sobre la aplicación de la plusvalía y la participación en plusvalía, previstas en la ley 388 de 1997, un ilustre pensador económico, ha dejado en el aire, el interrogante sobre la validez, de los avalúos practicados en Colombia por agencias del Estado o por particulares, en la medida que emplean el método de comparación o de mercado y no el de la renta capitalizada, para la estimación de dicho valor.

Parece que estas observaciones tienen que ver con el concepto de ¿qué origina el precio de los inmuebles?, ¿Es la renta la causa de la formación del precio de los inmuebles?; en donde en términos funcionales se puede decir que el precio es función de la renta, o sea que la variable independiente es la renta y el precio es la variable dependiente, o por el contrario es el mercado, (oferta y demanda) la causa del precio; lo cual llevaría a que la renta es una resultante del precio.

En últimas, resolver en términos del pensamiento económico cual fue primero ¿la gallina o el huevo?
¿Sube primero el precio de los inmuebles y posteriormente suben los arriendos? O ¿ se modifican los arriendos, lo cual trae consecuencias de variaciones en el precio de ellos?

Con la intención de dar una solución es necesario abordar el análisis, en términos de observar la realidad y el comportamiento de los agentes económicos que intervienen en este mercado y los elementos de racionalidad que los compradores (demandantes) tienen al tomar dicha decisión.

La decisión de adquirir un inmueble esta asociada a dos grandes grupos:

1. las personas que tiene un excedente monetario, al examinar el portafolio de inversiones, para hacer la selección conjugan los tres criterios básicos de la inversión como son: a) liquidez, b) riesgo, c) rendimiento. Con base en la inclinación a uno de ellos o mejor de la combinación de ellos su decisión estará buscando aquella que le garantice los tres máximos, pero este bien, puede plantearse, no existe, por lo cual dependiendo de condiciones personales, se inclinara por una u otra.
2. La persona que aún a pesar de no tener dicho excedente necesitan un lugar para vivir.

En el primer caso la decisión, esta asociada a la racionalidad económica y en consecuencia tendrá que analizar distintas alternativas de cómo hace su inversión

.
A quién le guste un alto rendimiento, tendrá que conformarse aspirar a una baja seguridad, asociada a una alta liquidez. Al contrario a quien prefiera una gran seguridad, tendrá que optar por un bien con poca liquidez y baja rentabilidad. De las diferentes opciones que determina la combinación de esto tres factores, nace la decisión de en cual sector invertir. Pero lo que si es claro, que dentro de las pociones, la adquisición de inmuebles es una de ellas[40]

En tal sentido si se acepta el planteamiento, de quienes estiman que la adquisición de tierra en el país, se enmarca dentro de patrones no capitalistas, tendría necesariamente que concluir que el precio de la tierra está determinado por el mercado, o sea la oferta y la demanda, con un marcado impacto de las rentas de escasez, lo cual dentro de un mercado imperfecto, llevará a que el precio, sea relativamente alto, por cuanto lo impondrán quienes controlan la tierra, y quienes la compran no les importa en lo fundamental el precio que pagan .

Como corolario de esta aceptación, se debe privilegiar, el metodo de mercado
En este sentido, el fenómeno que se presenta en la zona de San Miguel de Sema, podría ratificar esta conclusión, dado que en muchas oportunidades, el precio que se paga por una hectárea de tierra, esta asociada a un buen "enguacamiento[41], y no a cuantas cabezas de ganado pueda cargar o a cuantas cargas de maíz producir.

La inquietud que debe resolverse es: ¿cuántos son estos casos? y ¿qué representan comparativamente, con los demandantes de tierras en el valle del Cauca, los Llanos del Tolima y el Huila, los llanos orientales, la sabana de Bogotá y la costa Atlántica, en los cuales predomina los cultivos temporales capitalistas?, si se analiza las zona rural o aún mas fuerte si se analiza el mercado de tierras urbano, especialmente él de la medianas y grandes ciudades, sea por parte de constructores de vivienda individual o productores de vivienda en serie y masiva.

Por el contrario se debe pensar, si a pesar de la existencia de aquellos hechos relativamente marginales, quienes compran la tierra y los inmuebles en general, tienen un comportamiento racional, si la decisión de comprarla o no, así no sea muy explicito, estará influido, por la relación de rendimientos futuros., por lo cual el método más aconsejable seria el de renta.

---

[40] Muchas personas discuten la validez de la racionalidad económica de quienes compran o detentan la tierra, por cuanto se ha planteado tradicionalmente, que en Colombia la tierra, inmueble por excelencia, no se posee, como factor de la producción, sino como mecanismo de atesoramiento, y dentro de la economía el atesoramiento no se entiende como símbolo de "racionalidad económica".

[41] "enguacamiento", se refiere al hecho que los buscadores de esmeraldas sí en una oportunidad logran encontrar un piedra valiosa, están dispuestos a entregarla o su producido a convertirlo en la finca que siempre desearon, asi su precio sea excesivo.

En el caso de estar de acuerdo con este caso, se puede aseverar categóricamente que es la renta la que forma el precio de los inmuebles. Otra cosa es cómo medir la concreción de estas rentas futuras potenciales, o sea realizar el avalúo, lo cual permite una tercera posición y es que a pesar de que la renta explica la formación de los precios, es a través del mercado como se puede medir esta concreción que es el precio.

Con referencia al segundo grupo de demandantes, consumidores, de vivienda, es necesario hacer algunos análisis, puede que poco ortodoxos, pero que son significativos para la comprensión del hecho.

Todas la personas necesitan un especio donde habitar, esto es una aseveración categórica, pero, para ello no se requiere que la persona sea propietaria del inmueble en el cual habita. Puede decirse que esta cultura de ser propietaria, esta ampliamente institucionalizada, por la gran mayoría de las personas, sin embargo las limitaciones de tipo económico, en términos prácticos, no permiten la realización de este objetivo. ¿Que porcentaje de las personas paga arriendo? ¿Cuántas son las personas que tienen la opción de comprar una vivienda y no pagar arriendo?, y ¿cuando compran no tiene en cuenta la racionalidad económica?

Las cifras que se presentan diariamente a raíz de la crisis del UPAC, podrían ratificar la hipótesis, que lo que predomina en la decisión es el deseo de ser propietario, por cuanto si hubieran hecho las cuentas correctamente, su decisión debió haber sido: “sigo pagando arriendo”, dado que los intereses y la deuda están creciendo a un ritmo determinado por la tasa de los DTF, en tanto que los ingresos solo crecen al ritmo de la inflación esperada, en el mejor de los casos; cuando como todos conocen el DTF, es mayor, normalmente.

Pero ¿por qué las personas se comprometieron con una deuda que, realizando un juicioso análisis de matemáticas financieras, era predecible no podrían pagar?

¿Es tan fuerte el deseo de ser propietario que hizo, que las alarmas de la economía intuitiva de las personas, no fueron suficientes para hacerlo actuar con la suficiente racionalidad económica? O por el contrario poseían un información que les permitía pensar que los inmuebles, en Colombia, históricamente lograban aumentar su valor real después de corregir el impacto de la inflación, en tal forma que en el peor de los casos, y no pudieran pagar la deuda, les quedaría un remanente, el cual serviría de cuota inicial para adquirir el próximo.

En nuestra economía, cuando no presenta las condiciones de crisis que se viven actualmente, ¿cuál es la lógica que emplean los compradores para tomar la decisión?.

La plata que pago mensualmente por concepto de arriendo, es plata que boto y que lo único que hace es enriquecer al propietario, por lo cual si obtengo un crédito; de la cuota mensual hay una porción que capitalizo(pago tres ladrillos), y después de un cierto tiempo, me permitirá ser un propietario; pero ¿cuál es la ventaja que obtengo por ser propietario? Es “per se” el título lo que interesa, o por el contrario, es la certeza de no tener que volver a pagar arriendo, lo que motiva.

Si concluimos esto último, se debe deducir, que sí es hecho de rentas futuras lo que induce a contraer la deuda. En última instancia, que es la potencialidad de rentas, lo que mueve a las personas cuando deciden hacer la adquisición, así se refiera a personas no inversionistas en el sentido propio, sino a consumidores de espacio construido: vivienda.

Una prueba de la racionalidad económica de los compradores se puede percibir, en hecho que una gran cantidad de personas resolvieron entregar su vivienda en dación de pago, cuando percibieron que la cuota mensual era muy superior al canon de arrendamiento que podrían pagar, por el mismo inmueble.

Después de esta digresión, la aseveración o queja del ilustre economista, de emplear el método de mercado para estimar el precio de los bienes inmuebles, en lugar del de rentas, parece ser razonable, por cuanto el método a emplear debería ser siempre este último.

Para concluir esta parte se puede ratificar en forma categórica que el precio de un bien inmueble, será la sumatoria de las rentas futuras traídas a valor presente. Esta formulación independiente de que quién vende o compra, lo tenga claro, se concretizan en términos fácticos en el precio que el comprador entrega, y que el vendedor recibe, por cuanto quien entrega, por ejemplo sesenta millones de pesos por un inmueble, lo que se le garantiza, es que no pagara arriendo por habitarlo e incluso que si desea podrá capturar un arriendo o renta, si decide cederlo transitoriamente para que otro lo use, a su vez quien entrega el bien y recibe el dinero, renuncia a obtener rentas futuras asociadas al inmueble, pero tendrá la oportunidad de entrar por ejemplo al mercado financiero en donde recibirá una retribución por prestarlo.

En tal sentido el mercado lo único que hace es concretar las rentas futuras y puestas a valor presente, y por lo tanto no se puede desconocer la potencialidad del método de mercado, para realizar los avalúos.

A continuación se presenta un ejemplo numérico de un avalúo de un inmueble utilizando el método de renta, lo mismo que las fórmulas más usuales para la estimación.

El avalúo de un inmueble localizado en la calle 70 sur N° 2 A 66, barrio La Aurora, localidad 5 Usme, y cuyas características constructivas, muros de carga hacen que su vida útil sea de 70 años.
El área del terreno = 72 m2, área construida 50,5 m2.
Para aplicar el método de renta, realizo la investigación de los arriendos en 6 inmuebles **del entorno y de similares características** a la del bien objeto de valoración y obtuvo los siguientes resultados:

(1) = 200.000
(2) = 200.000
(3) = 230.000
(4) = 200.000
(5) = 210.000
(6) = 180.000

media = 203.333,33
desviación estándar = 16.329,16
coeficiente de variación = 8.03111
coeficiente dispersión = 0,204124

Tomando en cuenta los resultados anteriores se estimó, que el valor asignable al arriendo de su inmueble que en promedio tiene mejores características que los investigados, es de $ 219.663.26 o sea $ 220.000
Aplicando el método general o sea de P = r / i y con un i = al 1%[42] mensual se encuentra un valor de $ 22.000.000

Para realizar el avalúo tomando en cuenta la formula de

Vp = Vf / (1 + i) ^ n el procedimiento aplicable es el siguiente:

1. Los cánones de arrendamiento no se actualizan cada año, por cuanto el modelo supone que se debe tomar en cuenta las condiciones y características del mercado y del predio **HOY**.
2. El modelo no admite variaciones periódicas y esto tiene que ver con las condiciones económicas de los países en donde fue desarrollado, en las cuales la inflación anual varía entre un 1 y 3.5 % anual.
3. En Colombia en donde sí existe este fenómeno con niveles significativos, es necesario, que a pesar del hecho, no se pueda aplicar corrección en dicho monto.

Poner cuadro del avalúo

[42] Para mayor claridad de por que se toma el 1% como base para el calculo, ver la cita No 60, en la pagina 90, además de lo planteado en A MODO DE INTRODUCCIÓN DEL CUARTO CAPÍTULO.

Con las advertencias anteriores el procedimiento que se debe seguir para realizar los avalúos por el método de renta es el siguiente:

1. Calcular el ingreso total anual para cada año.
2. Traer cada una de las anualidades al valor presente a la fecha de realización del avaluo.
3. Sumar los valores traídos al valor presente. (Ver penúltima y última columna del cuadro anexo.

Es necesario destacar en el cuadro que la cifra del primer año que teóricamente debería ser igual, tanto en términos de valor presente como del valor traído a valor presente, **no son iguales.**.

Este hecho se debe a las limitaciones del modelo, que supone que el monto del pago del arrendamiento solo se recibe terminado el año, por lo cual también es traído al primer día del primer mes, lo cual explica la diferencia.

Con el fin de dar mayor claridad a la aseveración basta con pensar si en caso de ser usted el arrendador, le será igual recibir mensualmente $ 220.000 o como alternativa recibir al fin del año $ 2.640.000 pesos.

Con el fin de reducir el impacto del modelo se podría hacer el cálculo no por anualidades sino por mensualidades.

Con este procedimiento el valor encontrado es de $ 21.951621,83, valor sensiblemente parecido al encontrado al aplicar el método general de $ 22.000.000. La diferencia es de solo 48379 o sea el 0,219 %.

Si se aplica el modelo teniendo en cuenta la inflación, con la advertencia que se debe aplicar tanto en el dividendo como en el divisor, implica que al (i) o tasa interna de retorno y más propiamente el costo de oportunidad, se acumulan, la tasa de inflación, **que no es la simple adición**, sino el resultado del **producto** y cuyos resultados se presentan en la columna central del cuadro anexo, bajo el nombre VP REAL.

Aplicando los pasos descritos anteriormente el resultado es de $ 19.956.019,84, que al compararlo en términos relativos, presenta una diferencia del 10 % con el valor encontrado al hacerlo técnicamente, y que si se observa corresponde al valor introducido como valor de la inflación.

Cuadro 6

Cuadro 6

año	arriendo año	valor presente	VP real	arrien constante	valor presente
1	2,640,000	2,357,143	2,142,857	2,640,000	2,357,143

2	2,904,000	2,315,051	1,913,265	2,640,000	2,104,592
3	3,194,400	2,273,711	1,708,273	2,640,000	1,879,100
4	3,513,840	2,233,109	1,525,243	2,640,000	1,677,768
5	3,865,224	2,193,232	1,361,824	2,640,000	1,498,007
6	4,251,746	2,154,067	1,215,915	2,640,000	1,337,506
7	4,676,921	2,115,602	1,085,638	2,640,000	1,194,202
8	5,144,613	2,077,823	969,320	2,640,000	1,066,252
9	5,659,074	2,040,719	865,464	2,640,000	952,010
10	6,224,982	2,004,278	772,736	2,640,000	850,009
11	6,847,480	1,968,487	689,943	2,640,000	758,937
12	7,532,228	1,933,335	616,020	2,640,000	677,622
13	8,285,451	1,898,812	550,018	2,640,000	605,020
14	9,113,996	1,864,904	491,088	2,640,000	540,196
15	10,025,396	1,831,602	438,471	2,640,000	482,318
16	11,027,935	1,798,895	391,492	2,640,000	430,641
17	12,130,729	1,766,772	349,546	2,640,000	384,501
18	13,343,802	1,735,222	312,095	2,640,000	343,305
19	14,678,182	1,704,236	278,656	2,640,000	306,522
20	16,146,000	1,673,804	248,800	2,640,000	273,680
21	17,760,600	1,643,914	222,143	2,640,000	244,357
22	19,536,660	1,614,559	198,342	2,640,000	218,176
23	21,490,326	1,585,727	177,091	2,640,000	194,800
24	23,639,358	1,557,411	158,117	2,640,000	173,929
25	26,003,294	1,529,600	141,176	2,640,000	155,294
26	28,603,624	1,502,285	126,050	2,640,000	138,655
27	31,463,986	1,475,459	112,545	2,640,000	123,799
28	34,610,385	1,449,111	100,486	2,640,000	110,535
29	38,071,423	1,423,234	89,720	2,640,000	98,692
30	41,878,565	1,397,820	80,107	2,640,000	88,118
31	46,066,422	1,372,859	71,524	2,640,000	78,677
32	50,673,064	1,348,343	63,861	2,640,000	70,247
33	55,740,371	1,324,266	57,019	2,640,000	62,720
34	61,314,408	1,300,618	50,909	2,640,000	56,000
35	67,445,848	1,277,393	45,455	2,640,000	50,000
36	74,190,433	1,254,582	40,585	2,640,000	44,643
37	81,609,477	1,232,179	36,236	2,640,000	39,860
38	89,770,424	1,210,176	32,354	2,640,000	35,589
39	98,747,467	1,188,565	28,887	2,640,000	31,776
40	108,622,213	1,167,341	25,792	2,640,000	28,372
41	119,484,435	1,146,496	23,029	2,640,000	25,332
42	131,432,878	1,126,022	20,561	2,640,000	22,618
43	144,576,166	1,105,915	18,358	2,640,000	20,194
44	159,033,783	1,086,166	16,391	2,640,000	18,031
45	174,937,161	1,066,771	14,635	2,640,000	16,099
46	192,430,877	1,047,721	13,067	2,640,000	14,374
47	211,673,965	1,029,012	11,667	2,640,000	12,834
48	232,841,361	1,010,637	10,417	2,640,000	11,459
49	256,125,497	992,590	9,301	2,640,000	10,231

50	281,738,047	974,865	8,304	2,640,000	9,135
51	309,911,852	957,456	7,415	2,640,000	8,156
52	340,903,037	940,359	6,620	2,640,000	7,282
53	374,993,340	923,567	5,911	2,640,000	6,502
54	412,492,674	907,075	5,278	2,640,000	5,805
		82,110,896	19,956,019		21,951,622

con Inflación del 10%

i =12% i real =(1.12*1.1)-1
Inflación=10%
i nominal 12% Anual

En el cuadro anterior se presentan las siguientes columnas:

La número uno corresponde a el número de años de vida remanente, y es el valor en cada caso, la potencia a la cual se debe elevar la cifra presentada dentro del paréntesis (1+i).

La segunda columna se presenta el valor del arrendamiento corregido año tras año, suponiendo una inflación anual del 10%, que a pesar de ser la tendencia corriente **No,** se debe hacer, por cuanto al traer a valor presente estos valores, los cuales se presentan en la columna tres, y sumarlos, arroja un valor de algo más de 82 millones de pesos, valor muy distante del real avalúo.

La columna 4 **vp real**, se obtiene utilizando el resultado de la fórmula i real presentada anteriormente, como denominador y el arriendo anual corregido en un porcentaje igual del 10% en los arriendos que se presenta en la columna 3 del mismo cuadro. En definitiva afectando tanto el numerador como el denominador en igual porcentaje.

En conclusión, es necesario tener en cuenta las siguientes precauciones cuando se trate de estimar el avalúo utilizando este método:

1. No se aplica corrección a los arriendos.

2. No sumar las anualidades y, este resultado traerlo a valor presente, como en oportunidades se presenta.

Este último procedimiento arroja un valor ínfimo; por cuanto el valor presente de esa cifra por lo largo del período considerado tiende a ser mínimo. Sí cada valor corregido se trae a valor presente y se suma, el resultado es exorbitante, como el que se muestra en al primera columna del cuadro anexo el cual es de
$ 82.110.895,84

A continuación se presenta una fórmula más adecuada para el cálculo del avalúo, teniendo en cuenta una renta a perpetuidad.

$$VP = A * \left[\frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} \right]$$

En donde:

VP = valor presente o avalúo
i = tasa de interés
A = valor del pago del período, mensual o anual según se desee.
n = Número de períodos

De la formula anterior se obtiene la formula que es la simplificación del valor presente de las n rentas capitalizadas, cuando n tiende a infinito y que a su vez permite que mediante transformaciones se llegue a la formula general:

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

A continuación se presenta el procedimiento para obtenerla.

$VP = A * \left[\frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} \right]$ se introduce A dentro del paréntesis y queda

$VP = \frac{A(1+i)^n - A}{i(1+i)^n}$ a la cual se extrae factor común que se convierte en

$$VP = \frac{(1+i)^n \left[A - \left(\frac{A}{(1+i)^n} \right) \right]}{i(1+i)^n}$$

Simplificando el elemento común se encuentra la ecuación planteada anteriormente que se denomina general.

Es necesario destacar que el modelo tiene como restricción básica, que los inmuebles tomados como base de comparación deben ser similares y comparables al bien objeto de avalúo, en cuanto a los elementos constructivos y funcionales, restricción que debe ser tenida en cuenta también en los otros métodos de avalúos.

MÉTODO RESIDUAL O POTENCIAL

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar que el valor de éste, es una porción del monto total 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.

Este procedimiento para hacer los avalúos se utilizaba frecuentemente por parte de un gran numero de avaluadores, pero sin embargo no era considerado un método propiamente. Sólo recientemente en la resolución 0762 de 1998 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se le dio el reconocimiento oficial, que permite utilizarlo para la estimación del valor de la tierra en varios casos.

Antes de dicha norma era frecuente que calculado el valor del proyecto vendible, el valor de la tierra se obtuviera a partir de estimar un porcentaje de dicho valor, cifra que indudablemente en la mayoría de los casos, era subjetiva y un tanto arbitraria; tomando en cuenta que dicho porcentaje varía de ciudad en ciudad, e incluso dentro de la misma ciudad, sin olvidar que la condición de temporalidad es un hecho que también la modifica.[43] Quizá debido a esta situación de arbitrariedad, no era aceptada como método y, con la intención de dar seguridad al resultado en la medida que se parta de datos conocidos y verificables, en la norma citada, se modificó el procedimiento de estimación del valor del terreno, ya no como un porcentual, sino que al monto total del proyecto vendible, se restan los costos totales de la construcción.

Debe tenerse en cuenta que los costos totales sí son datos conocibles en el mercado, e incluso existen publicaciones periódicas que se encargan de suministrar esta información en forma detallada o agregada, lo cual permite que el residuo obtenido sea confiable, dado que el precio del mercado del proyecto también es un dato conocible con un gran margen de seguridad; tomando en cuenta que los periódicos informan semanalmente por sectores y por tipo (estrato), los bienes que están en oferta en el mercado.

Este método, se basa en el principio del mayor y mejor uso del terreno y que en términos coloquiales se expresa como que **la tierra vale según lo que pueda cargar.**

---

[43] El economista Oscar Borrero, en la década de los ochenta realizo un estudio para la ciudad de Bogotá en donde para esa época y ciudad encontró, dichos porcentuales, teniendo en cuenta el índice de construcción. IC, y el porcentaje asignable a la participación del terreno y que se presenta en los siguientes pares ordenados = (0;100)(0,5;50)(0,8;25)(1;20)(1,5;15)(2;12);(3;10)(5;9,5)(8;9)(12;8,5)

Para analizar el mayor y mejor uso, como todo proyecto productivo requiere que se examine desde tres puntos de vista.

1.- **Desde el punto de vista físico**, para tal fin es necesario evaluar la capacidad portante del suelo, pues aún cuando hoy con la tecnología existente prácticamente cualquier limitante puede ser superado, aquellos que tengan menor capacidad de soportar construcciones, deberán incurrir en unos costos constructivos, que al ser incorporados en los costos totales del proyecto, lo sacan del mercado de la zona y tipo, o prácticamente lo hacen inaccesible al comprador final. Como conclusión de lo anterior, aquellos terrenos que posean mejores capacidades portantes lograrán obtener un precio más favorable.

En el caso que el proyecto constructivo se prevea en altura, se requiere contar con un estudio particular del sitio, dada la diferencia que pueden tener los suelos, a pesar de existir sólo pequeñas distancias. Este estudio puede ser menos importante si el proyecto previsto es de poca altura y en el entorno existen construcciones del mismo porte, por cuanto es presumible, que los terrenos se adecuen al mismo.

Segundo, **desde el punto de vista jurídico**. Para el caso es necesario conocer la norma de uso, densidad de construcción, índices de ocupación y de construcción, que rijan en el momento de la construcción. Este aspecto que en oportunidades no se tiene en cuenta es de mucha importancia, dado la participación que hoy tiene la ciudadanía, a través de mecanismos como la tutela o la acción de cumplimiento, que puede implicar en algunos casos la desaparición de usos que se daban por fuera de la norma, como el caso de la calle 106 entre carreras 15 y 19 hace unos años en Bogotá, en donde en ésta área se presentaron desarrollos en comercio y oficinas, cuando la norma solo permitía vivienda, por lo cual los vecinos decidieron acudir a las autoridades, quienes finalmente resolvieron la situación, haciendo que se retornara al uso legalmente permitido.

Adicionalmente es necesario reseñar la polémica que existe, que en el momento de escribir estas notas, por la intención de construir un nuevo almacén Éxito en la zona norte de Bogotá, en donde los vecinos se oponen, por cuanto la zona es de conservación y estiman que tal construcción riñe con esta disposición. Si en algún momento en el avalúo se tuvo en cuenta que allí se construiría un comercio, del tamaño que normalmente tiene estos almacenes y, no la norma de conservación que existe, sin lugar a dudas dicha estimación debió quedar sobrestimada.

En ciudades como Bogotá, en donde las normas son muy abundantes y tiene distintos niveles, llegando el caso de existir varias para un solo predio, es necesario que cuando se realice el estudio de ellas, se tenga el cuidado de realizar un estudio exhaustivo de tal situación. De ser posible se debe contar con una certificación del Curador Urbano, a quien le corresponde dar las autorizaciones en la zona.

Tercero, **desde el punto de vista económico.** Hasta mediados de la década de los noventa a éste aspecto se le prestaba poca atención, por cuanto la situación que vivía el país, prácticamente permitía pensar que cualquier cosa que se construyera y casi a cualquier precio, se lograba vender; pero la gran crisis en que nos encontramos en los últimos cinco años, obligan a tener nuevamente en cuenta la real posibilidad de vender el proyecto que, aun cuando sea permitido legalmente y físicamente se pueda construir, no siempre es viable su venta.

Buena prueba de ello, es el gran número de apartamentos y casas que llevan mas de 2 años de estar en oferta sin haber conseguido negociarse; lo cual ha implicado tener que, en el mejor de los casos, mantener los precios nominales de cuando se construyo, cuando no, hacer ofertas como el bono de descuento, con el fin de conseguir clientes y poder pagar los créditos adquiridos con las Corporaciones de Ahorro, a través de la subrogación de la hipoteca, con la consecuente reducción en la cuota de ganancia de los constructores.

Como última referencia al problema es bueno reseñar la discusión que se presento entre constructores-avaluadores y la banca, cuando los primeros manifestaron que las entidades crediticias estaban presionando para que los avalúos de los inmuebles se redujeran, a lo cual los últimos replicaron que las cosas solo valían lo que la gente pagara por dichos bienes y no lo que costara construirlos. En el fondo el problema era una discusión del método que debía emplearse para hacer los avalúos, en un momento de crisis.

Finalmente a lo anterior, hay que agregarle la subasta de inmuebles entregados en dación de pago, de casi todos los estratos, no solo por que los precios de adquisición fueron altos, como correspondía al momento, sino por el hecho ilegal del anatocismo[44]; que ha hecho que mucha gente prefiera abstenerse de adquirir vivienda, por lo menos hasta tanto no se defina la nueva forma de financiación, que el país debe adoptar en razón del fallo de la Honorable Corte Constitucional, que declaro ilegal las Unidades de Poder Adquisitivo Constante (UPAC)

Analizados los anteriores elementos de juicio se presenta a continuación un ejemplo de cómo aplicar el método.

En El barrio Galerías un lote de 800 metros cuadrados para construir cinco (5) pisos en vivienda apartamentos, y el cual ya cedió todas áreas de terreno legalmente previstas.

Cuadro 7

[44] Delito previsto en nuestro Código Penal, que consiste en agregar a la deuda los intereses no cancelados en la cuota mensual, lo cual implica que se termine pagando intereses sobre intereses causados.

Cuadro7

Para construir los apartamentos se deben realizar las siguientes inversiones:

Edificio apartamentos

Preliminares	$	83,484,068
Cimientos		108,038,205
Desagües		19,643,310
mampostería		360,945,823
estructura en concreto		262,729,272
cubierta		360,945,823
Pisos(bases)		198,888,515
enchape pisos y muro		333,936,271
instalación hidráulicas		90,850,309
instalación eléctrica		159,601,894
carpintería madera		125,226,102
carpintería metálica		110,493,619
pintura		71,206,999
aparatos sanitarios		147,324,826
cerrajería		9,821,655
Vidrios		12,277,069

Directos		1,328,524,000
Totales		1,653,700,000
Aiu	(.28)	2,116,736,000
Financieros	(.16)	2,455,413,760
Costo total		2,455,413,760
Precio de venta		3,040,000,000
Valor terreno		584,586,240
Valor m2 terreno		730,733

En el cuadro anterior es bueno destacar algunas cifras:

El precio de venta del proyecto se estima en $ 3.040.000.000, el costo total incluyendo, tanto los costos financieros como las utilidades del constructor, el monto es de $ 2.455.413.760; por lo cual el valor del terreno objeto de avalúo es $ 584.586.240, lo que permite establecer un precio por metro cuadrado del terreno de $ 730.000, por aproximación.

$$$$$$$$$$$$$$$$$$$$$$$$$

Avalúos Rurales.

El concepto de rural es fundamentalmente jurídico y se define como aquel espacio del municipio que se encuentra por fuera del perímetro urbano, aun cuando hoy con la existencia de la ley 388 de 1997, esta visión puede no ser cierta, dado que fuera del perímetro se pueden encontrar además, áreas que la ley define como de expansión y suburbanas.
Así que es necesario agregar que se refiere a predios que además de estar por fuera del perímetro, se dedican a la producción de bienes agrícolas o pecuarios y que por lo tanto el precio de la tierra y de los elementos que conforman una finca, debe ser visto en función de dicho objetivo.[45]

Elementos que conforman una finca o predio rural.

En términos funcionales un predio rural puede estar compuesto por los siguientes elementos:

- La tierra.
- Las adecuaciones
- Las construcciones.
- Los cultivos.
- La maquinaria y equipos.

Cada uno de estos elementos tiene sus propios características y lógicamente su propia forma o método de avaluo; en donde el avaluo total puede entenderse como la suma de los distintos componentes, o si se quiere ser más preciso una finca debe verse como una empresa en marcha, por lo cual, la suma de los componentes no necesariamente es igual al avalúo total.

Factores a considerar en el avalúo.

- Ubicación o localización.
- Clima.
- Topografía
- Clases de suelos (valor potencial)
- Adecuaciones introducidas a la tierra.
    1. Vías internas.
    2. Riego y drenaje.

- Construcciones.

[45] En las últimas décadas ha surgido el fenómeno de las parcelaciones o condominio en las zonas rurales, en donde la tierra funciona en términos equivalentes al espacio urbano.

1. Viviendas.
2. Instalaciones dedicadas a la producción.

- Cultivos.
  1. Permanentes.
  2. Transitorios.

- Maquinaria.

- Servicios públicos.

- Condiciones socioeconómicas

- Condiciones jurídicas.

- Área del terreno, de las construcciones y de los cultivos

Ubicación o Localización de la finca.

Es indispensable que al hacer el avalúo de una finca se analice y se describan las condiciones de la localización del inmueble, en donde la forma de llegar al predio, es de suma importancia, lo mismo que las condiciones socioeconómicas de la región donde se encuentra localizado el bien; por cuanto el bien puede contar con magnificas características agrológicas, pero si el predio no cuenta con facilidades para acceder al él, ya sea por razones de las condiciones de las vías, o por circunstancias de orden público, su valor será sensiblemente disminuido.

Dentro del aspecto de la localización es muy importante referenciar la existencia de centros de mercadeo y aprovisionamiento de insumos para los bienes que se producen en la finca.

En términos técnicos la mejor forma de determinar la localización física de un predio es la que se haga tomando como base las coordenadas, siempre y cuando estas estén amarradas a la red geodésica nacional. Esta localización tiene el inconveniente que un gran número de personas no está acostumbradas a esta forma de ubicación; razón por la cual además es necesario utilizar una forma menos técnica pero más usual, como es la de indicar la distancia en kilómetros desde los diferentes centros urbanos o caseríos, (es indispensable indicar el origen y el destino) dando el nombre del predio, y de la vereda donde se encuentra enclavado.

El plano con localización predial que realizan las autoridades catastrales y las fotos aéreas, son una fuente de información de gran ayuda para este fin, y que

normalmente debe consultarse, previamente a la salida de campo, por cuanto no solo suministra información de localización, linderos, sino las vías de acceso, presencia de fuentes de agua y drenajes existentes en la zona.

CLIMA

Se puede decir que existe un clima optimo para cada tipo de cultivo, sin embargo en realidad en Colombia por diversos motivos se encuentran los mismos cultivos en los distintos pisos térmicos[46] y son muy pocos los que se escapan a esta situación. El café es un cultivo en el cual su hábitat óptimo es el clima medio comprendido entre los 1100 y los 1700 metros sobre el nivel del mar, sin embargo se encuentran cultivos de este producto por encima y por debajo de dichas cotas. Es necesario advertir en lo que se refiere a este producto, que incluso estando dentro de los parámetros definidos como óptimos existen zonas consideradas marginales, en las cuales a pesar de producirse bien, presenta variaciones significativas en su producción. Adicionalmente el hecho de estar por fuera de las condiciones optimas se traduce en un rendimiento físico o de calidad menor.

Existen otros cultivos en los cuales el clima determina que su ciclo vegetativo se amplié o se reduzca, sin merma en su calidad; como es el caso del maíz.

Adicionalmente al clima temperatura, es de gran importancia el régimen de lluvias, en donde, no sólo la cantidad de centímetros caídos en el año es importante, sino la distribución anual de ellas (isoyetas). Es necesario recordar que por ejemplo el cultivo del algodón en el primer y segundo semestre en la costa y el interior del país, no es una cuestión de arreglo o acuerdo entre los productores; Sino que corresponde a los ciclos de lluvias en cada una de estas regiones.

La relación de la temperatura y las lluvias determinan un elemento muy importante como es la evapotranspiración y que tiene que ver con el balance hídrico de la zona o sea la real disponibilidad de aguas para los cultivos.

El relieve (pendiente)

Esta variable tiene un doble impacto en la explotación del suelo. Por un lado influye en forma directa en la densidad del cultivo, (número de plantas por hectárea), y por el otro influye en las técnicas de manejo y explotación de los cultivos y del suelo mismo. El pastoreo en zonas de alta pendiente, determina una de las causas de erosión del suelo, por la forma en que el ganado recorre el pastizal, siguiendo las curvas de nivel.

[46] En términos geográficos se ha hecho frecuente sustituir este concepto por pisos bio-climáticos o zonobíomas (biomas de Colombia).

En los estudios de suelos que realiza el Igac, las formas del relieve y las pendientes, las clasifica de la siguiente manera **cuadro 8:**

Cuadro 8
Formas del relieve y pendientes[47]

Formas simples	Formas complejas	Gradientes (Rango simple)	Símbolo
Plano o casi plano.		0 –3	a
Ligeramente inclinado	Ligeramente ondulado	3-7	b
Moderadamente inclinado	Ondulado, ligeramente quebrado	7 –12	c
Fuertemente inclinado	Fuertemente ondulado a quebrado	12 –25	d
Ligeramente escarpado	Fuertemente quebrado o ligeramente escarpado	25 –50	e
Escarpada	Escarpada	50 –75	f
Muy escarpada	Muy escarpada	+ 75	g

SUELOS

Los predios rurales tiene como fin principal la producción de bienes agropecuarios y la fertilidad de los suelos es un elemento preponderante en la formación del precio, como se anotó en la primera parte sobre formación de ellos, pues determina la existencia de rentas diferenciales I (uno). En principio se puede decir que a mayor fertilidad mayor precio de la tierra.

Esta capacidad de producción de los suelos esta asociada a las variables, clima, topografía, y características físico-químicas del suelo. La síntesis de estas tres variables se denomina Valor potencial (VP)

[47] Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, sistema de valoración de tierras con fines catastrales; Bogotá D.E. 1988

Características de la capacidad productiva del suelo**.**

Elementos como la textura de la capa arable, la profundidad efectiva del perfil, la apreciación textural del perfil, el drenaje y el nivel de fertilidad, son de gran importancia en la valoración de un predio rural, por cuanto de ellas depende que se pueda realizar el cultivo y tener posibilidad que se desarrolle adecuadamente.

Se entiende que el cultivo depende de todas las anteriores, sin embargo se puede decir que estos aspectos son la base de las siembras.

Tomando en consideración lo inconveniente y poco práctico que es realizar un estudio de suelos para cada avalúo, es necesario conocer los diferentes estudios de suelos que existan para la región y que hayan realizado organismos expertos, como es el caso del Igac o las federaciones de cultivadores. La clasificación de suelos del Igac por clases, según uso y manejo, y la localización del predio en el plano, es de gran importancia, por cuanto le permite al avaluador conocer las características que posee dicho predio. Es importante tener en cuenta que en un estudio general de suelos, la escala de referencia es de 1: 50000, mientras que en el avaluo la escala de trabajo es de 1: 1 por lo cual es necesario evaluar que tanta coincidencia existe entre los atributos definidos en el plano a dicha escala y la realidad observada en el terreno.

Una mejor ayuda para las personas que no son expertas en suelos, en la elaboración de avaluos son las Áreas Homogéneas de Tierras para fines Catastrales, que elabora la subdirección Agrológica del Igac, las cuales fueron concebidas para avaluos masivos, pero que tienen aplicabilidad para los puntuales. Estas parten de la clasificación de suelos y con estudios especiales, lo reconvierten en una clasificación que tiene como objetivo establecer el precio de la tierra.

A continuación se presenta un cuadro que **contiene las clases de tierras según el valor potencial,** extraída del mismo documento del Instituto Geográfico.

Además al final del escrito encontrarán la definición y la forma en que se presentan **las áreas homogéneas de tierras**, con el objetivo que si se van a usar, los símbolos empleados en la presentación tengan algún referente para el avaluador.

Cuadro 9
Cuadro 9

CLASES DE TIERRAS SEGÚN EL VALOR POTENCIAL (VP)

APRECIACIÓN	Rangos (VP) sobre 100 puntos	No. Para expresar la clase
EXCELENTE	85 –100	92
MUY BUENA	77 –84	80
BUENA	70 –76	73
MODERADAMENTE BUENA	64 –69	67
MODERABUENA A MEDIANA	59 –63	61
MEDIANA	53 –58	55
MEDIANA A REGULAR	47 –52	49
REGULAR	41 –46	44
REGULAR A MALA	35 –40	38
MALA	27 –34	30
MALA A MUY MALA	19 –26	23
MUY MALA	11 –18	17
IMPRODUCTIVA	11	6

Adecuaciones.

Aun cuando el concepto de adecuaciones puede ser muy amplio, por que puede incluir desde la tala del bosque y en algunos casos la reimplantación del bosque protector, lo mismo que las instalaciones de cercas, en estas notas se hará referencia únicamente a las vías internas[48] y la instalación o dotación de aguas para riego.

En cuanto a las vías internas pueden presentarse obras con mayor o menor complejidad, que van desde simple trazado y descapote del suelo, adicionada de "bateas" por donde circulan las aguas de quebradas y riachuelos, hasta la existencia de pistas de aterrizaje, pasando por vías vehiculares con sus correspondientes obras civiles, que permiten y facilitan el movimiento tanto de personas como de los productos de la finca.

En este sentido es necesario tener en cuenta no sólo la cantidad (kilómetros de carretera) sino las calidades y especificaciones con las cuales fueron construidas.

[48] Se hace referencia a vías internas, por que las vías de acceso corresponden a la ubicación o sea a la red vial, caminos o senderos que afectan, no solo al predio, sino a toda la zona, por lo que normalmente son construidas por el estado o por la comunidad.

Es necesario tener en cuenta si dichas vías son permanentes o temporales, o sea aquellas que solo sirven en épocas de verano.

En cuanto a la existencia de aeropuertos a pesar de ser un tanto particular, es bueno anotar el caso de la finca Larandia, que en épocas anteriores por no estar conectada por via terrestre con el interior del país, hacía necesario movilizar la producción ganadera por avión, desde un terminal construido en la propia finca.

En la zona del Urabá, que se ha especializado en el cultivo del banano, para el acarreo del producto desde el área de corte hasta el centro de procesamiento, se ha implementado un sistema de cables metálicos, que deben ser tenidos en cuenta y asimilados a un sistema de vías.

SISTEMAS DE RIEGO Y DRENAJE

Cuando se hizo mención del clima se indico que en el país el regimen de lluvias determina unos periodos más secos que otros. En muchas ocasiones esto limita la producción, por lo cual los productores agrícolas para liberarse de esta limitación, invierten en instalaciones que les permite tomar las aguas de fuentes naturales, rios, lagos o lagunas, aguas subterráneas y los correspondientes sistemas de riego del terreno, que van desde el bocacaz[49] hasta los sistemas de aspersión con cañón o sistemas de riego foliar por goteo. En cuanto a estos sistemas de riego, en nuestro país es necesario que al hacer el avalúo, se observen en funcionamiento y tener en cuenta el momento de la visita, porque si ella se realiza en el momento de lluvias, no necesariamente es útil en el verano, dado que el sistema puede haberse construido en un momento en que la fuente de agua era permanente, mientras que ahora puede no serlo. Igual puede decirse de pozos profundos o aljibes que ya no tiene capacidad de suministrar agua.

En algunas regiones se construyen reservorios de agua que se denominan jagüeyes y que pueden tener gran utilidad en el proceso productivo y por ende en el precio del bien avaluado.

Adicionalmente es necesario conocer los requerimientos técnicos mínimos de agua del cultivo en las épocas criticas de demanda y el aforo o real capacidad de suministro de agua en ese momento, pues en varias oportunidades se ha visto que la capacidad no alcanza para los requerimientos del cultivo, lo cual lleva a que a pesar de existir los canales de distribución sobre todo el predio, por dicha limitación, solo se pueda utilizar una parte del predio.(ver ejemplo en la página 14)

El sistema de invernadero ha tomado gran importancia en nuestro país especialmente para el cultivo de flores, en donde el sistema de riego es muy

[49] Abertura o boca que hay en una presa para que por ella salga cierta porción de agua destinada al riego. Diccionario de la Lengua Española. RAE

significativo, dado que el aislamiento del cultivo de la condición clima ambiental, determinan que en la operación del mismo sea indispensable.

Construcciones.

Las construcciones que se pueden encontrar en las zonas rurales y en las fincas son muy variadas, y esta asociadas a la actividad que en ellas se desarrolla.

Existe una discusión sobre si todas las construcciones que existen deben ser avaluadas o no, dado que en oportunidades se encuentran algunas que no son indispensables para el proceso productivo, por ejemplo piscinas, que pueden considerarse superfluas y que por lo tanto en opinión de algunos peritos no deben formar parte del avalúo; en tanto que otros estiman que cualquier "mejora" realizada en el predio es objeto de inclusión en el valor final del bien avaluado. *(principio de la contribución*)

En este sentido, es parecer de algunos peritos que en el avalúo se debe hacer inclusión de ese bien, así como su contribución a la formación del precio puede ser menor que su precio de construcción; pero en una zona de recreo y turismo, zona rural, por ejemplo en Melgar o en Anapóima, seguramente su contribución en la conformación del precio puede ser más que proporcional al costo de construcción. Igual criterio puede aplicarse a una vivienda de características lujosa en una finca dedicada la producción agropecuaria, o incluso a construcciones tales como bodegas cuando su capacidad de almacenamiento, sobrepasa los requerimientos de producción del predio.[50]
Adicionalmente es frecuente que en las transacciones de esta clase de predios, en el precio se encuentren incluidas, por lo cual es necesario tener en cuenta esta situación, con el fin de evitar avaluarlas dos veces,

Independiente de las anotaciones anteriores en el avalúo de las construcciones deben tenerse en cuenta los materiales de la estructura, la cantidad y calidad de los acabados, la edad de la construcción y el estado de conservación que presente cada uno de ellas.

Para el avalúo de esta parte del inmueble el método más adecuado es de reposición; con el riesgo que el precio encontrado sea mayor que teórico precio de mercado, esto por cuanto en el sentido propio ellos, no tienen mercado independiente del predio, y los costos del transporte de los materiales en oportunidades puede tener gran incidencia.

[50] Este fenómeno se ha detectado en algunos casos, cuando por ventas parciales del terreno, las instalaciones quedaron sobredimensionadas con respecto a las necesidades reales del predio remanente.

CULTIVOS

Con alguna frecuencia las fincas tienen cultivos que pueden ser permanentes o transitorios. Normalmente estos últimos, no son motivo de avaluó, y en las transacciones lo que se hace es permitir que el vendedor recolecte la cosecha, así sea después de realizarse la transacción.
Para un correcto avalúo de los cultivos deben estudiarse o tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

- Clase de cultivo
- Variedad del cultivo
- Ciclo biológico
- Edad
- Vida útil remanente
- Densidad de siembra
- Practicas de manejo
- Estado fito-sanitario
- Número y fechas de cosecha
- Impacto ecológico del cultivo en la preservación del suelo y de las aguas

Como se menciono anteriormente, en nuestro país debido a las condiciones climáticas y las condiciones de mercado, se puede encontrar una gran diversidad de cultivos en una finca y lógicamente en una zona o región.

Cuando no se cuente con la formación necesaria para hacer una correcta evaluación de cada uno de los factores enumerados anteriormente, es indispensable asesorarse con un experto, agrónomo, zootecnista, o una agremiación especializada en tales tipos de cultivos.

MAQUINARIA Y EQUIPOS

Para muchos de los procesos que se desarrollan en las fincas se emplean maquinas que son de gran importancia y valor, razón por la cual en el avalúo debe ser incluido como un acápite independiente.

Para su valoración deben ser tenidas en cuenta los siguientes elementos:

- Marca
- Capacidad o potencia
- Modelo
- Vida útil (expresada en horas de funcionamiento potencial)
- Edad (expresada en horas de funcionamiento u operación)
- Vida remanente
- Estado de conservación.

- Funcionamiento.

Es necesario que se realice una observación de la máquina en operación o funcionamiento, para poder hacer una mejor valoración. Además siempre debe tenerse en cuenta que lo que se avalúa es la vida remanente del bien. Con alguna frecuencia se encuentra que en el campo se continúan empleando maquinas que ya ha cumplido su vida útil, o que en términos generales ya son obsoletas por existir tecnologías más modernas, pero que sin embargo deben ser tenidas en cuenta en el avalúo.

Servicios públicos.

La existencia de servicios públicos en las zonas rurales de nuestro país, es un fenómeno relativamente incipiente, y la adquisición por parte de los propietarios no se ha generalizado. En las fincas que poseen servicios públicos tales como, energía eléctrica y agua veredal, la presencia o ausencia de ellos será un factor a tener en cuenta en la estimación del precio del inmuebe; en oportunidades se debe medir por los costos de transportarlos desde lugares relativamente remotos hasta el predio, en donde elementos tales como postes, cables, transformadores de potencia, mangueras, albercas, motobombas y demás elementos que permiten la disponibilidad de estos insumos en el proceso productivo, se hace difícil.

Condiciones Socioeconómicas.

Tener un predio, hoy, en una zona en donde se están desarrollando permanentes combates entre los diferentes grupos armados, o así no estén en combate, la sola presencia de grupos al margen de la ley, con el riesgo de ser secuestrado y el pago de contribuciones para garantizar la operación de la finca, determina una baja apetencia de potenciales compradores de fincas en esa zona.

Además de los factores ya anotados sobre la violencia, la cercanía a vías o centros poblados, en algunos casos se toman como elemento negativo, sobretodo en el caso de cultivos de consumo directo, por el frecuente robo de los productos en el momento de cosecha.

Anteriormente se menciono la existencia de “Parcelaciones” en zonas rurales que en alguna medida tiene que ver con las condiciones socioeconómicas de una vereda, dado que la mayoría de ellas tiene viviendas de muy buenas características constructivas, generando una segregación social en algunos casos. Este es el caso de un sector del municipio de Anapóima, en donde han adquirido inmuebles algunos personajes políticos o de la farándula; llegando a decirse que los estratos 5 y 6 se han desplazado allí.

ASPECTOS JURÍDICOS

Los aspectos jurídicos tradicionalmente se referían únicamente a la observación del título del predio, sin que ello implicara un estudio del mismo; pero dado la legislación existente, con el contenido ecológico, hoy es necesario tener en cuenta si sobre el predio o para la zona existe alguna restricción que limite o impida el uso total o parcial del predio, pues una disposición en tal sentido puede implicar que a pesar de tener buenas condiciones agrológicas, legalmente no se puede utilizar el inmueble, por lo cual el precio debe tener una merma proporcional a dicha restricción. Tal es el caso de predios localizados en zonas que potencialmente pueden ser utilizadas en la siembra de papa, pero por ser declaradas de protección de recursos hídricos, a través de la preservación de bosques protectores, su valor comercial se ve disminuido.

Unido a lo anterior es necesario conocer si sobre el predio o parte de él, existe alguna servidumbre que limite o impida total o parcialmente, el uso de la tierra o de las aguas.

En una simbiosis de las dos últimas condiciones mencionadas, aspectos sociales y jurídicos, es necesario tener en cuenta si el predio se encuentra invadido u ocupado por terceras personas, diferentes a los propietarios.

Finalmente aún cuando no es totalmente claro ni absoluto, condiciones tales como encontrarse en juicio de sucesión, puede tener algún impacto, por cuanto las condiciones del proceso puede presentar dificultad. Adicionalmente, debido a nuestra tradición cultural, en muchas oportunidades al fallecer el propietario no se inicia el correspondiente juicio de sucesión y de la partición legal, por lo cual los herederos realizan ventas de acciones y derechos, que pueden hacer más gravosa la condición de negociación del inmueble.

En razón de la anterior situación, se ha extendido la costumbre de iniciar procesos o juicios de prescripción adquisitiva, para subsanar la condición de tenencia precaria sobre el inmueble. Este hecho se traduce en que en oportunidades puedan tener folios de matrícula inmobiliaria confusos, e incluso, doble folio por tener doble registro. Es tan corriente que incluso en le Folio de Matrícula aparece la condición de falsa tradición.

Área del terreno de las construcciones y de los cultivos.

El área, además de que permite la liquidación del avalúo cuando la investigación se realiza por unidades, es un tema de gran importancia por cuanto alrededor de él ha existido un debate que no ha sido totalmente definido, dado que algunos estiman que las cosas al por mayor son más baratas; razón por la cual muchos

avaluadores castigan en un cierto porcentaje el precio encontrado al momento de realizar la liquidación, si el predio objeto de valoración es de un gran tamaño.

Históricamente es bueno hacer referencia a que durante una época, los peritos responsables de realizar los avalúos para la Reforma Agraria, aplicaron el **coeficiente de tamaño,** que se empleaba para fines catastrales. Posteriormente cuando los propietarios de las tierras se percataron del hecho, hicieron modificar la norma, y en definitiva quedo, que los valores unitarios no podían ser modificados en razón del mayor o menor tamaño del predio.

Con el fin de neutralizar la influencia del tamaño en la determinación del precio del inmueble, objeto de valuación, se han planteado dos formas: 1°. En la investigación de mercado se deben incluir predios de diferentes tamaños, (mayores, menores e iguales) en tal forma que al obtener la media aritmética el valor encontrado sea representativo de las condiciones del mercado en función del tamaño. 2°- En la muestra que se seleccione solo se deben tener en cuenta predios de tamaño similar, al que se desea avaluar. Sin lugar a dudas la opción más recomendable, técnicamente, es la segunda.

En cuanto al tamaño del cultivo, en algunos medios de avaluadores también ha existido polémica, especialmente cuando se trata de avaluar unos cuantos palos, de fruta por ejemplo, dentro de un programa de indemnizaciones por el desarrollo de una obra por parte del estado; llegando el caso, que al avaluar 40 o 50 palos (paliados)[51] de café, le asignan un valor de hasta dos veces y media, al de una hectárea del mismo cultivo sembrado técnicamente.

Las razones que son más de orden moral o de sensibilidad social, pueden generar distorsiones económicas y valuatorias indeseables posteriormente. Establecer que un limonero vale 250.000 pesos, porque el propietario del predio en la cosecha de un año puede obtener 30 o 40 mil pesos y, no realiza ninguna inversión de mantenimiento; se traduce en que una hectárea del mismo cultivo vale 100 millones de pesos, cuando un adecuado avalúo arroja cifras de 35 o 40 millones siempre y cuando este cuente con riego, toda las técnicas de control de plagas y abono.

Del avalúo de bienes rurales o fincas.

Como puede observarse de todo el escrito anterior, el avalúo de una finca, así sea pequeña en área, puede tratarse de una labor compleja, en donde se tengan que aplicar casi todos los métodos valuatorios, por ejemplo una finca cafetera, de 4 hectáreas, que cuente con las correspondientes instalaciones para el

[51] "Paliado" se debe entender cuando los abriles se encuentran sembrados en forma no regular y consecutiva, sino repartidos en una gran extensión de terreno, y con baja aplicación de tecnología y mínimo manejo.

procesamiento del grano, su avalúo puede ser una labor dispendiosa, por cuanto posee todos los elementos enumerados a tener en cuenta.

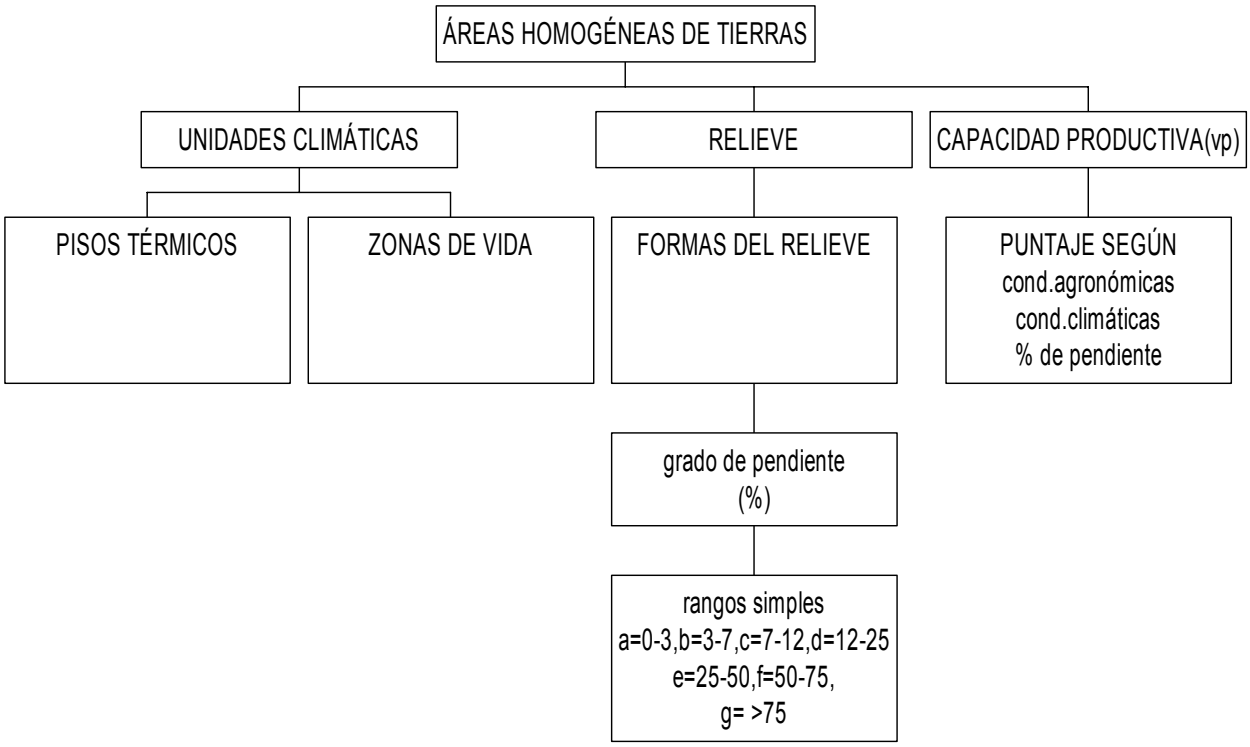
Para establecer el valor de la tierra tendrá que acudirse al método de mercado; para las viviendas, las instalaciones donde funciona la descerezadora y la maquinaria, el de reposición como nuevo; para el cultivo, el método más adecuado es el de ingresos futuros capitalizados. Adicionalmente puede contar con circunstancias como las anotadas en lo que se refiere a aspectos jurídicos.

Finalmente, como ayuda, se presenta la definición de las las áreas homogéneas de tierras, el esquema de los factores que intervienen y la forma de presentación de ellas.

Definición:" Las áreas homogéneas de tierras, desde el punto de vista de la valoración catastral, son espacios de la superficie de la tierra, claramente delimitados, que presentan características similares en cuanto a: condiciones climáticas, relieve y capacidad productiva. Para su conformación se utilizan las siguientes variables: Los pisos térmicos y las zonas de vida de Holdrige que constituyen las unidades climáticas; el relieve, expresado como formas o grados de pendiente (en %) y la capacidad productiva de las tierras representado por el valor potencial(VP)"[52]
A continuación esquema 4

A continuación esquema 2

[52] Tomado de la carilla SISTEMA DE VALORACIÓN DE TIERRAS CON FINES CATASTRALES, elaborado por Hipólito Chávez B, agrólogo, Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Bogota D.E. 1988



Presentación de las áreas homogéneas de tierra.
Las áreas homogéneas de tierra se presentan en planchas de escala 1:25.000, con sus símbolos y valores potenciales. Los símbolos están integrados por la combinación de una o dos letras mayúsculas que indican el piso térmico, una letra minúscula que se refiere a la condición de humedad, y una segunda que manifiesta el rango de la pendiente dominante.
En algunos casos es necesario expresar alguna característica especial para lo cual se utiliza un número arábigo como subíndice de la última letra o algún otro signo que señale los limitantes, por ejemplo $67Mhd_3$. Este símbolo significa que son tierras de clase, moderadamente buena; localizada en clima medio húmedo (Mh), con una pendiente dominante de 12 a 25%, (d); y una erosión severa ($_3$)

Avaluó de un cultivo

Dentro de los avalúos rurales los cultivos pueden tener un gran significado, tanto que en muchas oportunidades estos pueden tener mayor valor que la tierra misma y hasta el momento no existe unificación del modo de avaluarlos. A continuación se presenta una propuesta para realizar el avalúo, tomando como referencia la

forma suministrada por el avaluador Gilberto García, en el congreso de avaluos desarrollado en Cali, para un cultivo de mango, pero manejada en forma diferente. **Podemos definir el avalúo de un cultivo como: la suma de los flujos netos de caja, traídos a valor presente del año en que se desea hacerlo**.

Es necesario tener en cuenta que el avalúo se hará al fin de cada año, con el fin de que ya se haya hecho la recolección de la cosecha correspondiente a tal año. Esto siempre y cuando el momento de avalúo se refiera a un año comprendido dentro del ciclo productivo.

Si el avalúo se debe hacer en el período improductivo, al monto del valor de los flujos netos traídos al valor presente, se debe agregar el costo acumulado de los gastos ocasionados hasta ese momento.

Debe tenerse en cuenta qué año de mayor valor del cultivo será el último improductivo, por cuanto a esa fecha se ha hecho la mayor cantidad de inversión y tiene el máximo de la etapa productiva por venir.

Los cultivos deben verse como una inversión inicial ($3.300.000 costos de instalación para el mango), que en el futuro garantizará un flujo de ingresos, dándole el debido mantenimiento.

Esta inversión debe ser repartida en toda la vida del cultivo, así se realice en el primer año, en este sentido debe verse como un monto a diferir.

En términos de un proyecto financiero esta inversión tiene derecho a recibir una retribución, por lo cual en la estructura de gastos anuales esta partida debe ser incluida, cuidando que cada año se reduzca en la cantidad del consumo del año.

Además, así la tierra sea propia, esta tiene derecho a recibir una renta o retribución por su participación en el proceso productivo, por lo que cada año se debe incluir dicho gasto

Para poder hacer el avalúo es necesario conocer el ciclo vegetativo de la planta. En el caso del mango el ciclo se caracteriza por un primer período en donde se realiza la inversión inicial o de instalación y unos años en donde el cultivo debe mantenerse, pero no se obtiene producción. Este es un periodo **improductivo físicamente**. Según el señor García para el mango puede extenderse por tres o cuatro años.

El segundo período, **el productivo**, que puede extenderse por 14 o 15 años, el rendimiento en promedio es uniforme, con las variaciones lógicas de las variaciones climáticas, pero que para efectos del avalúo no se tienen en cuenta. Durante éste, los gastos de mantenimiento son más o menos constantes, siendo de $ 1.000.000 para los años 2,3,4, a partir del cual se convierten en $1.300.000.

El tercer período corresponde **a la declinación,** en el cual el cultivo puede estar produciendo frutos, pero los ingresos que se obtienen no superan los costos de mantenimiento, por lo que en términos económicos es necesario hacer nuevo sembrado.

A continuación se presenta el flujo neto de caja, el cual se define como el resultado de restar a los ingresos, los egresos del año, para unos años del cultivo del mango según se ha descrito antes.

Cuadro 11
Cuadro 11

	1	2	3	4	5	6	7
Instalación	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000
Mantenimiento		1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000
Intereses	726.000	594.000	561.000	528.000	495.000	462.000	429.000
Arriendo	490.000	490.000	490.000	490.000	490.000	490.000	490.000
Gastos del año	1.381.000	2.084.000	2.051.000	2.018.000	2.450.000	2.450.000	2.450.000
Ingresos	0	0	0	2.500.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Flujo neto caja	(1.381.000)	(2.084.000)	(2.051.000)	428.000	2.550.000	2.550.000	2.550.000

	8	9	10	11	12	13	14
Instalación	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000
Mantenimiento	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000
Intereses	495.000	495.000	495.000	495.000	495.000	462.000	429.000
Arriendo	490.000	490.000	490.000	490.000	490.000	490.000	490.000
Gastos del año	2.450.000	2.450.000	2.450.000	2.450.000	2.450.000	2.450.000	2.450.000
Ingresos	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Flujo neto caja	2.550.000	2.550.000	2.550.000	2.550.000	2.550.000	2.550.000	2.550.000

	15	16	17	18	19	20	21
Instalación	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000
Mantenimiento	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000
Intereses	495.000	495.000	495.000	495.000	495.000	462.000	429.000
Arriendo	490.000	490.000	490.000	490.000	490.000	490.000	490.000
Gastos del año	2.450.000	2.450.000	2.450.000	2.450.000	2.450.000	2.450.000	2.450.000
Ingresos	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Flujo neto caja	2.550.000	2.550.000	2.550.000	2.550.000	2.550.000	2.550.000	2.550.000

Al aplicar la formula tradicional para calcular el valor presente de los flujos netos de caja de cada año se encuentra que los valores del cultivo para cada uno de ellos son: **cuadro 12**

Cuadro 12

Año	Valor presente
1	=13,773,072
2	=15,857,072
3	=17,908,072
4	=17,426.062
5	=12,392,072
6	=10,072,642
7	=8,171,470
8	=6,613,132
9	= 5,335,805
10	= 4,288,817
11	= 3,430,629
12	= 2,727,197
13	= 2,150,613
14	= 1,678,003
15	= 1,290,618
16	= 973,089
17	= 712,820
18	= 499,484
19	= 324,619
20	= 181,287
21	= 58,304

Este cuadro muestra como a medida que el cultivo llega a su edad de producción su valor se reduce, llegando el momento en que este tiende a valer cero(0), pues las inversiones que se realizaron ya produjeron los ingresos esperados, pero es necesario resaltar que incluso, así el cultivo se encuentre produciendo, los costos de mantenimiento superan los ingresos razón por la cual es necesario realizar el proceso de resiembra.

Anexo de conceptos jurídicos

Capítulo tercero
AVALÚOS CATASTRALES

antecedentes
Objetivos de los avaluos catastrales
Definición
Zonas homogéneas.-aspectos generales
Zonas homogéneas rurales.
Variables

Zonas homogéneas urbanas.
Variables
Zonas geoeconómicas
Liquidación del avaluo a nivel de predio
Avalúo de las construcciones
Tablas de avaluos
Aspectos generales**.**

Antecedentes

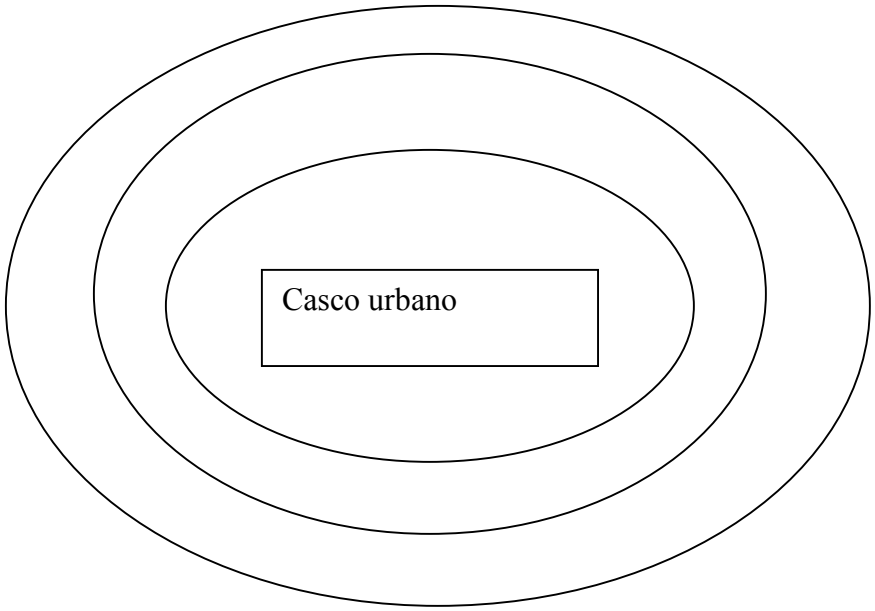
Para las personas involucradas en la realización de la labor catastral existen dos etapas claramente definidas como son: antes y después de la ley 14 de 1983.

Esta norma implicó un cambio radical, por cuanto no solo se regula el aspecto de las tasas del impuesto, sino que se modifico la metodología a emplear en el cálculo de la base.

El procedimiento empleado con anterioridad a esta norma, al igual que en muchos otros países, eran las curvas de **isoprecios.**

El procedimiento, que estaba asociado a una forma de entender y concebir la ocupación del territorio, fuera este rural o urbano, y con marcada influencia del modelo planteado por Von Thünen, la cual partía de concebir que dicha ocupación se realizaba en forma de anillos concéntricos alrededor de la ciudad, para la zona rural y en anillos concéntricos alrededor del centro de la ciudad, en el caso urbano. gráfico 9

Grafico 9



Procedimiento. Se trataba de establecer los precios de la tierra a partir de calcular el precio de un predio patrón; el cual podía corresponder al predio modal, en

cuanto a tamaño y al nivel de explotación, y a este se le asignaba el coeficiente igual a uno (1).
Una vez establecido, se hacia desplazar por todo el municipio este predio patrón; haciendo abstracción de las reales condiciones de la zona, y se averiguaba el posible precio asignable. Estos valores se localizaban en una plancha cartográfica y se unían con una línea, con la ayuda de un curvígrafo, y la línea que une predios con iguales valores se denominaba curva de isoprecios.

Tomando como base los valores así encontrados se procedía a liquidar el avaluo de los predios aplicando entre otros los coeficientes de explotación y de tamaño; los cuales tenían una relación inversa en el caso del tamaño, a mayor tamaño el coeficiente era menor que la unidad, y si era de menor tamaño que el predio patrón, el coeficiente era mayor que la unidad.

El de explotación también era inverso al nivel de explotación, así que los predios que mostraran una intensidad menor en la explotación, el coeficiente era menor que la unidad y si la explotación era más intensa, el coeficiente era mayor que la unidad.

Predio	tamaño	explotación	coef Tamaño	coef Ex	avalúo
1	- 1 ha	rastrojo	1.15	.80	
2	1 a 3 has	bosque	1.10	.85	
3	3 a 5	pastos nat	1.05	0.9	
patrón	**5**	**pasto mejorado**	**1.0**	**1.0**	
5	5.1 a 10	café	0.95	1.05	
6	10.1 a 50	huerta case	0.90	1.10	

Durante su vigencia, nunca que se conozca, se realizó una evaluación de las consecuencias de la aplicación de este método en términos sociales y la única manifestación en contra se presento, en una reunión que sobre la Reforma Agraria se desarrollo en la década del setenta, dado que en los avalúos para la compra de predios con tal fin se aplico tal coeficiente y lo que durante y para el proceso catastral, no tuvo objeción, para la venta de sus inmuebles aparecía como negativo. ¿Qué paso?

La cuestión es sencilla, el principio que al por mayor las cosas son más baratas, cuando se trataba de pagar impuestos sobre la tierra era favorable para los intereses económicos de los propietarios, pero cuando se trataba de enajenar sus predios al estado lesionaba sus intereses y su patrimonio. Fue así como en una

ley se prohibió expresamente la aplicación de dicho coeficiente. Un ejemplo numérico permite visualizar mas claramente el hecho.

Si el predio patrón se establecía en diez hectáreas y consecuentemente tenía un coeficiente de uno(1) y el precio del patrón que por ejemplo fuese de 150.000 pesos, este valor debía multiplicarse por 0.95, 0.90, 0.85 o 0.80; en la medida que el predio fuese mayor, lo cual determinaba que el precio por unidad de área se disminuía a $142.500, $ 135.000, $127.500 y $ 120.000 pesos respectivamente, si los predios se encontraban entre los rangos de 10y 20, 20 y50 50 y 100 o más de 100 hectáreas.

En términos catastrales la aplicación de los coeficientes de tamaño y de explotación se convirtió en un incentivo para que los propietarios ausentístas no explotaran su fundo, por cuanto el impuesto predial que tenían que pagar era menor, por unidad de área; que el que pagaban los productores que sí utilizaban sus predios como un factor de la producción[53].

La existencia del coeficiente de explotación determinaba que dos predios de características iguales en cuanto a su fertilidad, pero con niveles distintos en su explotación tuviesen precios diferentes. Esto nacía de la confusión de avaluar la tierra y avaluar un predio.

En términos de mercado dos predios que tengan características iguales en cuanto a la fertilidad, ubicación, aguas, etcétera, pero niveles de explotación y manejo diferentes, por ejemplo uno tiene sembrado café, y se le realizan todas las practicas adecuadas en cuanto a control sanitario, deshierbas, abono, control de plagas; mientras que al otro, no se le hace el mismo manejo, sin lugar a dudas tienen precios distintos pero la tierra como tierra tiene el mismo precio.

Es necesario recordar que el impuesto predial tiene como objeto grabar la tierra; y que el impuesto a la actividad económica o uso del predio se debe grabar a través del impuesto de renta; situación que en modelo anterior no se respetaba.

Seguramente esta metodología y sus implicaciones nunca fueron establecidas intencionalmente, pero lo que sí es claro que la falta de análisis de modelos traídos del extranjero y aplicados en una sociedad con características e idiosincrasias diferentes, no es lo mejor, por los efectos perversos que pueden determinar.

(es necesario realizar un estudio mas detallado de las nivelaciones de precios)

[53] Se ha dicho que los propietarios(terratenientes) en países como el nuestro, utilizaran ala tierra hasta el nivel que les permita pagar los impuestos de la tierra.

En paginas anteriores se planteo que los avalúos catastrales deben realizarse a valores comerciales; pero ha sido tradicional que la estimación se realice a porcentajes variables por debajo de dicho valor.

Este hecho se ha traducido en una situación de **inequidad** tributaria, dado que los responsables, jefes de avaluos de las seccionales, no tiene un patrón de porcentaje único, lo cual implica que municipios que son formados o actualizados en mismo año, tiene acercamientos diferentes al valor comercial, en unos pueden ser del 50, 60 o 70 por ciento de dicho valor.

En las páginas siguientes se presentara la metodología que desde mediados de la década de los ochenta se investigo en el Instituto Geográfico y, se viene aplicando en los programas de formación o actualización en todo el pais, incluidos los catastros independientes de Santa Fe de Bogotá, Cali, Medellín y Antioquia[54].

La ley 14 de 1983, estableció en el artículo 4° que: "A partir del 1° de enero de 1984 para los fines de la formación y conservación del catastro, el avalúo de cada predio se determinara por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidas.

Los terrenos y las edificaciones, o las fracciones de áreas de unos y de otros, en el caso que no sean del todo homogéneas respecto a su precio, se clasificarán de acuerdo con las categorías de precio que defina el Gobierno Nacional en todo el país"

Esto quiere decir, que si en las transacciones corrientes, las personas asignan y establecen un precio a todo el inmueble, sin preocuparse cuanto de dicho valor corresponde a cada uno de los dos componentes y si el predio tiene características diferentes en cuanto a los suelos o las construcciones, los responsables de la estimación del valor catastral sí deben conocerlas y establecer precios diferentes para cada caso, además que debe calcularlo por separado.

Para el cumplimiento del mandato, se estableció que para el cálculo del precio de la tierra se aplicaría el concepto de ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y ZONAS GEOECONÓMICAS (en reemplazo de las curvas de isoprecios), y para las construcciones, TABLAS DE AVALÚOS, según los diferentes usos y sus características.

Hasta ese momento se empleaba una sola curva para todo tipo de construcción, lo cual redundaba en que los predios dedicados a la actividad comercial quedaban

[54] La ley 14 de 1983, establece que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, será ala máxima autoridad en cuestiones catastrales, y es quien debe establecer las metodologías, a las cuales tienen que acogerse los catastros independientes

subvaluados, en la medida que en la muestra se tomaran predios dedicados a vivienda, por cuanto se ha encontrado que el valor por metro cuadrado de aquellos vale más que estos últimos, así tengan la misma calificación.

Adicionalmente el planteamiento legal representó una variación significativa en muchos aspectos al modelo que se empleaba.

En primer lugar se excluyeron del avalúo las maquinarias y los cultivos, porción significativa del avalúo anterior, que redundó en que muchos municipios, como Yumbo, Barrancabermeja, Tumaco y todas las grandes ciudades en donde se implanta la industria, redujeran su base fiscal, pero en términos de censo, se excluyo información valiosa.

Se eliminaron además de los coeficientes de tamaño y explotación, los factores de frente y forma, coeficientes de aire y otros que se utilizaban; dada la relativa subjetividad que se podía presentar y especialmente por la dificultad en la aplicación en un proceso masivo.

Tomando como referencia el modelo de la formación de los precios, con base en las rentas, que se planteo anteriormente,(primer capítulo) se iniciaron los procesos de formación de todos los municipios del país, con la obligación de realizar la actualización de tales formaciones en períodos de cinco (5) años.

ELABORACIÓN DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS.

CONCEPTOS.

Zona homogénea[55] física, es una porción del territorio que tiene características equiparables en cuanto a, clima, pendiente, valor potencial, (áreas homogéneas de tierra para fines catastrales), aguas superficiales, vías y uso dentro de ella, y que permite diferenciarla de otras contiguas o que la rodean, si se trata de áreas rurales, y que tiene características equiparables en cuanto a, régimen legal, uso y norma de uso del suelo, uso y norma de uso de las construcciones, dotación de redes primarias de servicios públicos domiciliarios, vías, tipología de las construcciones dedicadas a vivienda, en las zonas urbanas.

[55] El concepto de homogeneidad es relativo y guarda estrecha relación con la escala cartográfica con la cual se este trabajando y la clase de estudio de suelos, detallado semi detallado o general, por ejemplo.

Como se puede observar las zonas homogéneas, según sean rurales o urbanas[56], tiene variables diferentes y cuando tiene la misma variable sus parámetros son diferentes por lo cual para poder iniciar un proceso de formación o de actualización de la formación es necesario tener claro que la primera variable que se debe analizar o investigar debe ser las normas de uso y el regimen legal, porque tomando en cuenta que la unidad orgánica del catastro es el municipio, se requiere que, para iniciar el proceso se establezca claramente cuales son las áreas urbanas y cuales son rurales, dado que según pertenezca a una u otra las variables y los parámetros serán diferentes.

1.Variables rurales.

1.1 Las áreas homogéneas de tierra con fines catastrales.
1.2 Las aguas superficiales.
1.3 Las vías.
1.4 Los usos de la tierra.

2. Variables urbanas.

2.1 El régimen legal y las normas de uso del suelo
2.2 Las normas de uso de las construcciones
2.3 La topografía.
2.4 Las vías.
2.5 Los servicios públicos domiciliarios.
2.6 La tipología de la construcción dedicada a vivienda.
2.7 Las variables impacto.

1.Variables rurales

En la metodología de las zonas homogéneas físicas, se presento un cambio conceptual muy significativo respecto del modelo anteriormente aplicado de curvas de isoprecios.

En este sobre un valor de 100 puntos máximos posibles el valor potencial del suelo tenia asignado un puntaje de 80 puntos, lo cual establecía que la calidad del suelo, representara las cuatro quintas partes del valor asignable, dejando 13 puntos o por ciento al agua y 7 % a las vías internas. Este modelo que fue concebido en la década de los cuarenta, reflejaba las condiciones imperantes en el desarrollo de la tecnología y las ciencias, y la abundancia o escasez de los elementos que intervenían en el proceso productivo.

[56] Actualmente debería existir una metodología independiente para las zonas suburbanas y las de expansión urbana previstas en la ley 388 de 1997.

En ese momento el desarrollo de la química y especialmente la que utilizaba en la producción de los abonos, era relativamente baja, por lo cual se dependía en forma muy importante de **la calidad natural del suelo,** y en forma concomitante, en el país las aguas eran abundantes, por lo cual en ese momento el modelo de darle una mayor participación a los suelos y menor a las aguas era válido.

Pero en la década de los ochenta, las condiciones de tales factores se había modificado notablemente y en algunas regiones las aguas se habían vuelto un elemento escaso, y la química aplicada a la industria de productos agrícolas, permitió liberarse de los abonos de origen orgánico, que anteriormente se aplicaba a los cultivos.

Fue así como en el nuevo modelo a las variables se les asigno un peso relativo igual; pero especialmente la participación que puede llegar a tener no es permanente ni absoluta, sino que depende de la región o del municipio que se este trabajando, presentándose el caso que el peso relativo sea neutro (diferente de que se interprete que sea (0 cero) En un municipio, en donde por ejemplo sea todo plano, la topografía no permitirá segmentar o segregar parte del espacio como razón explicativa del posible precio asignable a la tierra, por lo cual las otras variables tomaran un peso discriminante m.

1.1. Áreas homogéneas de tierras con fines catastrales.

En realidad ésta es una variable, que integra tres variables simples, como son la topografía, las zonas de vida de Holdrige, como indicador del clima, y el valor potencial propiamente y que la subdirección Agrológica, elabora y suministra para la acción catastral, y clasifica la tierra en trece (13) categorías, las cuales van desde tierras **excelentes**, hasta las **improductivas** y que se encuentran en la pagina 51 del primer capítulo del escrito.

Esta clasificación se presenta en cartografía en escala 1:25.000 o 1: 10.000, según se requiera en el accionar catastral y que con mucha frecuencia son el soporte básico para la elaboración de las zonas homogéneas físicas.
(Aquí se debe incluir una hoja con una plancha o un pedazo con esta variable.)

1.2 Aguas superficiales.

En la metodología actual esta variable tiene el mismo peso relativo que la anterior como elemento físico estructurante de las ZHF, y puede decirse que un Distrito de Riego por el solo hecho de serlo, se debe definir como una zona homogénea.

La disponibilidad de aguas superficiales no se mira en abstracto sino que debe ser referido al uso predominante en la zona circunvecina, esto quiere decir que la abundancia o escasez, debe mirarse en términos relativos pues si bien pueden ser

suficientes para el consumo del ganado por ejemplo, no necesariamente es suficiente para un cultivo.

1.3 Vías.

El precio que pueda llegar a tener un predio está en estrecha relación con la distancia a que se encuentre de los centros de consumo, tanto para llevar los frutos de la producción como para obtener los insumos requeridos en dicho proceso.

En términos de esta variable lo que se requiere es establecer es el área sobre la cual influye la, o las vías y en la medida que cuente con mayor o menor numero de ellas la zona podrá catalogarse como zona con vías excelentes, buenas o sin vías.

1.4 Uso del suelo.

Procedimiento.

Aún cuando los cultivos no son objeto de valoración por mandato expreso de la ley, dentro del proceso de elaboración de las ZHF, se tiene en cuenta, dado que el precio de la tierra tiene un comportamiento diferente según tenga uno u otro cultivo.

Esta variable se registra tomando en cuenta la predominancia de los cultivos, lo mismo que las asociaciones que frecuentemente se presentan en la explotación de las fincas.

Para la obtención y registro se trabaja con el procedimiento de fotointerpretación, con el correspondiente proceso de control de campo.

De cada una de las anteriores variables debe realizarse un plano que muestre el comportamiento de ella según los parámetros establecidos, para posteriormente, por proceso mecánico o computacional[57], obtener los espacios que poseen características similares o equiparables en todas y cada una de ellas.

Así se puede decir que una zona homogénea física, será la porción del territorio que tiene igual valor potencial, agua, vías y uso, razón por la cual tiene potencialmente la misma capacidad para ser utilizada en términos agropecuarios y por ende debería tener los mismos precios.

[57] El procedimiento corresponde a que normalmente se utiliza para obtener subconjuntos, en el diagrama de Benn.

Este modelo que es teórico, puede presentar desajustes, en la medida que se confronte con la realidad. Las razones son de diversos órdenes tales como la proximidad de ellas a centros poblados, en donde los propietarios si bien la utilizan en términos agrícolas, al momento de venderlas, sus precios los establecen en términos de las rentas de anticipación, o sea que las tierras ya las ven como urbanas o como "casi urbanas" y por tal razón aspiran a que parte de ese uso futuro les sean entregas en forma anticipada[58].

Para el modelo, que el predio este frente a la vía y esté a una distancia de dos o tres kilómetros, es equivalente, cuando en la realidad para los propietarios o posibles compradores no es lo mismo.

Incluso existen condiciones extremas, que por la forma en que se elaboran las ZHF, no son detectables, como puede ser el caso de un predio que estando dentro de un distrito de riego, sin embargo no le es otorgado el derecho de utilizar las aguas de los canales, como puede suceder.

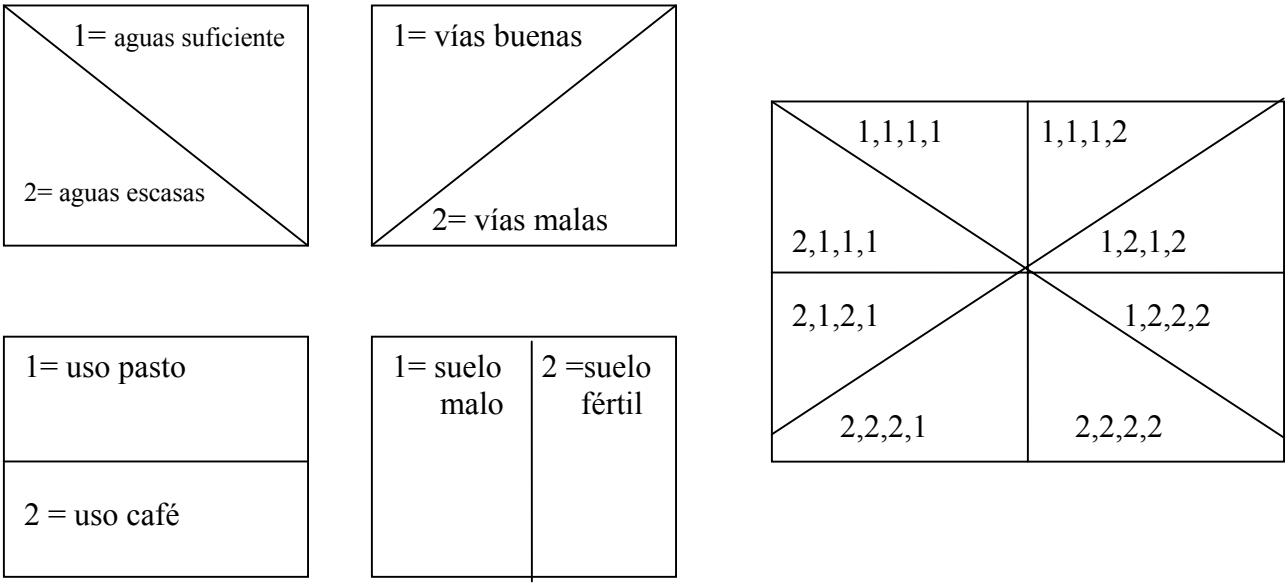
Además debe tenerse en cuenta que el concepto de homogeneidad, está en proporción a la escala y al detalle con que se trabajan las variables que intervienen.

Finalmente debe tenerse presente la concentración y tamaño de los predios, en otras palabras el mercado; pues entre mayor sea la concentración, los propietarios podrán imponer con mayor fuerza las leyes de un mercado oligopólico, y no de tendencia de competencia.

En las páginas siguientes se presentarán unos esquemas de cada variable, lo mismo que un esquema de las zonas homogéneas físicas rurales.
Espacio para presentar los esquemas)

[58] Es síntoma de este hecho la ley 101 de 1993, conocida como de estimulo a la industria agropecuaria y pesquera, en los artículos 8, 9, y 10, que ordena que los reajustes de algunas tierras se les descuente el influjo urbano.

Gráfico 10
Grafico 10



Gráficos 11,12,13,14,15,16
Elaboración de zonas homogéneas físicas Urbanas.

El procedimiento es similar, en cuanto que de lo que se trata es de obtener, subconjuntos, pero en donde las variables son diferentes o los parámetros considerados cambian.

2.1 Régimen legal y (Las normas de) el uso del suelo.

Cuando aquí se habla de régimen legal se quiere referir a la clasificación del territorio como rural o urbano, en términos tradicionales o como de expansión urbana o suburbano, según lo dispuesto en la ley 388 de 1997.

El primer paso que debe realizarse es el identificar que porción del municipio esta declarado legalmente como urbano, con el fin de poder establecer el área a la cual se le han de aplicar las variables correspondientes.

En términos operativos, de una formación o de una actualización de la formación hasta la fecha, se podía encontrar que existen áreas dotadas de algunos servicios

públicos y que incluso cuentan con la red vial, propia de lo que normalmente entendemos como urbano, pero que jurídicamente están clasificados como rurales.

Este rompimiento entre las condiciones de hecho y la legal, que tiene su impacto en los precios de la tierra, en muchas oportunidades fue propiciado por agencias del estado o por los mismos entes territoriales, que en su afán de desarrollar programas de vivienda a bajo costo, adquirían terrenos por fuera del perímetro, a un menor costo lógicamente, y por tener el poder, construían viviendas para personas de escasos recursos, lo que generó gran desorden.

Al contrario, los límites de los perímetros urbanos, en muchas oportunidades respondían no a una prospección real del desarrollo o crecimiento de la población, sino al interés de algún propietario de terrenos, conciente que la incorporación de su predio al área urbana, determinaba un incremento del precio de la tierra[59].

Es esperable que dentro de la aplicación del espíritu de la ley 388 de 1997, estos hechos no se repitan, y en el futuro, el crecimiento de las ciudades se realice previo paso por las zonas de expansión, lo cual aseguraría un mínimo de orden en el desarrollo de ellas; aun cuando no faltarán los casos que repitan la historia.

Tomando en cuenta que los planes de ordenamiento territorial, solo hasta el próximo julio entraran en vigencia, y en consecuencia refiriéndonos al pasado, se puede decir que el suelo dentro del perímetro se podía clasificar como:

1. Suelo urbanizable no urbanizado.
2. Suelo urbanizable parcialmente urbanizado.
3. Suelo urbanizado no construido.
4. Suelo urbanizado construido.

Es necesario presentar algunas consideraciones que permitan entender conceptos que pueden suscitar confusión, tal como urbanizable, no urbanizado, o qué se entiende por parcialmente urbanizados.

En primera instancia se podía entender que todos los terrenos que estén inscritos dentro del perímetro son susceptibles de ser urbanizados y en consecuencia construidos. Sin embargo, es necesario tener en cuenta que esta forma de presentarlo es inadecuada por lo menos desde que se dictó la ley 9° de 1989, porque en ella ya se había precisado que existían porciones del área urbana, en donde incluso se encontraba asentamientos humanos, que no eran habitables dado el riesgo que representaba para las personas y que por tanto debían ser reubicadas y las autoridades velar por que no fueran nuevamente utilizadas.

[59] El caso extremo conocido es el municipio de Cartagena, en conde el perímetro se extendió en forma exagerada con el fin de evitar la acción de la reforma agraria.

En la parte final del artículo 35 de la ley 388, que define “suelo de protección”, se encuentra el siguiente párrafo ”.... o de las áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, TIENE RESTRINGIDA LA POSIBILIDAD DE URBANIZARSE”

Como consecuencia de lo anterior debe aparecer una clasificación que sea: TERRENO URBANO NO URBANIZABLE, así, hasta la fecha no se haya tenido en cuenta con suficiente rigor.

Al revisar algunos trabajos realizados por algunas seccionales de catastro del Igac se encuentran áreas que se denominan grandes lotes, que no están previstas en la metodología y son difíciles de clasificar porque no hacen mención a las condiciones en cuanto a servicios públicos se refiere, dificultando su verdadera clasificación.

El terremoto que afecto a la ciudad de Popayán, en décadas anteriores sirvió para que el Estado pensara en lo vulnerable que pueden ser las construcciones y dictó la ley de sismo resistencia. El que se presentó en la década de los noventa en Pereira, determinó que algunas ciudades, abocaran un proceso de estudios geológicos, con el fin de determinar áreas no ocupables dado el riesgo. Similar acontecimiento ocurrió en el eje cafetero. Estos hechos deberían hacer que la actividad catastral, incorporara a su inventario los estudios que sobre el mismo tema adelante Ingeominas, conociendo de antemano que puede ser difícil de llevar a la práctica por la falta de recursos, dado que últimamente se le asigna muy poco presupuesto al encargado de realizar el censo catastral[60].

Adicionalmente se está en mora de establecer la metodología y parámetros con los cuales se debe realizar el avalúo catastral de las nuevas categorías creadas en la ley, porque la designación y los parámetros que en términos generales trae la ley, permiten aseverar que las existentes para urbano y rural no satisfacen adecuadamente la forma de avaluarlas.

Este concepto de régimen legal es tan importante en términos de la formación del precio del suelo que, el hecho que económicamente ya existía permitió, que el estado reclamara una participación de tal incremento del precio, a través de la participación en plusvalía[61]; por lo que la acción del catastro debe coadyuvar, en el registro de las normas y plasmarlas en los planos catastrales, pensando en que el catastro sea una verdadera herramienta del desarrollo de los municipios.

---

[60] Desafortunadamente lo que se percibe es que dado que el Catastro se ha entendido, casi exclusivamente como una herramienta para el cobro de impuestos, y dado que el censo del área ocupada económicamente se encuentra elaborado en un alto porcentaje, el estado ha reducido sus aportes y a cambio propone la instauración de los auto-avalúos, que le suple la función fiscal, con detrimento de la creación de información, base para el desarrollo.

[61] Ver capítulo segundo sobre métodos de avalúos.

Tradicionalmente se ha entendido que urbanizar un terreno consiste en la acción de dotar un terreno de redes secundarias o de distribución (primarias) de los servicios de agua, alcantarillado, y energía, además de la apertura de vías, que conforman un tramado que corresponda a manzanas, en donde individual o colectivamente se pueda desarrollar la construcción de edificaciones, y queda pendiente solo las acometidas de conexión a dichos servicios: pero que además estén incorporados al perímetro urbano.

En términos deseables, la existencia de estos tres servicios, seria el nivel mínimo de habitabilidad en cualquier parte, pero especialmente en las zonas urbanas; desafortunadamente en nuestra sociedad existe gran cantidad de barrios en muchas ciudades, en las cuales las personas por diferentes razones tienen que habitarlas sin tener ese mínimo y que según algunos datos dados frecuentemente, en ciudades como Bogotá, algo mas del 40 % del crecimiento anual se realiza en estas condiciones, o sea con solo uno o dos de ellos.

(Recordar cuando se este hablando de la variable servicio, de los casos en donde se encuentran con urbanización parcial pero con complementarios)

(Las normas de) uso del suelo urbano.

Lo primero que se requiere aclarar es, que en cuanto al uso del suelo se puede y debe ver desde una óptica legal y desde una óptica factual o de hecho, dado que en muchos municipios no han existido normas de uso aprobadas, sino que el uso que se les da a los terrenos responde a la voluntad de los propietarios o constructores.

Como se planteó en el primer capítulo, sobre la teoría de la formación de los precios, las normas de uso del suelo, ya sea limitando o por el contrario permitiendo una determinada forma de usar el suelo, implican modificaciones del precio de la tierra, y es por eso que la elaboración de las ZHF, debe necesariamente registrar las normas que sobre este aspecto existan en el municipio al cual se esta realizando la formación catastral.

A pesar de la dificultad que la inclusión de esta variable pueda significar, especialmente en casos como Bogotá, donde la extensión del territorio, la abundancia de normas que no están sistemáticamente organizadas y, en algunos casos demasiado puntuales, no debe ser óbice para no incluirlas.

Para la elaboración de esta variable el modelo actualmente en aplicación, incluye los siguientes parámetros.

1. Áreas con uso residencial.

2. Áreas con uso en comercio y servicios.
3. áreas con uso en industria y talleres

Es necesario destacar que esta clasificación se aplica a lo que se conoce como malla urbana, o sea aquella porción del municipio en donde existen las redes de distribución de servicios públicos y vías que se encuentran ya construidas. *Revisar el párrafo completo*
Poner gráfico.

Con mucha frecuencia en las ZHF que se han venido elaborando aparece una separación que se refiere a **Institucional,** esta división o presentación parece inadecuada en la medida que dicho concepto es ambiguo y en la realidad se mezclan inmuebles que para los efectos catastrales deberían ser diferenciados. Veamos por qué de esta afirmación.

Con mucha frecuencia se entiende que los predios dedicados a la educación son institucionales, pero dentro de los centros educativos existen unos que son de propiedad del estado y organizados por é, mientras que otros son de propiedad privada y su fin primordial es lucro de sus propietarios, la pregunta que cabe hacerse es, ¿estas dos condiciones pueden ser incluidas en la misma categoría? Ahora si no se tiene en cuenta el fin de lucro de los particulares, ¿la educación no debe verse como un servicio? por lo tanto deben ser incluidas dentro del mismo grupo de comercio y servicios.

Cuál debe ser el criterio que determine que sean vistos como de la misma categoría ¿el hecho de ser entidad del estado, de los particulares o por la clase de servicio que prestan? Si fuese el hecho de ser propiedad del estado nos llevaría a separar los Bancos que son propiedad del estado o sea La caja Agraria, hoy reemplazado por el Banco Agrícola (cada día en desaparición) y los bancos privados, cuando ambos por ser entidades financieras se deben clasificar dentro del sector terciario o sea de los servicios (comerciales)

Adicionalmente en muchas poblaciones la prestación de servicios tales como los juzgados, la educación, el bienestar social y muchos otros se prestan en inmuebles en arriendo, que hoy están allí y mañana ya no. ¿Estos inmuebles son institucionales? En mi opinión no deberían ser catalogados en esta forma; por cuanto si tales servicios se encuentran en una zona en donde se desarrollan, predominantemente, actividades comerciales y de servicios, el cánon de arrendamiento que se le cobre al estado estará en función de esta circunstancia y no por el hecho que se vaya a instalar un servicio necesario y útil para la comunidad.

Como puede verse esta clasificación no es clara ni conveniente, en la medida que no arroja claridad, sobre el fenómeno urbano. Ahora bien si lo que se desea es obtener y suministrar información sobre el equipamiento social, hospitales,

clínicas, educación (pública y privada), bienestar social etcétera deberá hacerse independiente, en donde se informe de dicho inventario.

La posible razón de esta práctica se encuentra asociada a la idea de muchos peritos, que los bienes del estado, por ejemplo las escuelas públicas, no tienen precio porque ellos no tienen mercado. Cuando suministran información de precios asignables a una zona o barrio, en la cual se encuentra inscrito un bien inmueble, como una escuela o un hospital, estiman que su precio es inferior, al precio asignable al entorno, sin entender que si mañana este bien fiscal[62] se fuera a vender, su precio se formaría en concordancia con el comportamiento del ese entorno. Independiente de su posible venta, el precio no se forma por condiciones individuales, sino por el comportamiento del vecindario. Que deba pagar, o no, impuestos, corresponde a la política tributaria y no a la esfera de la técnica catastral.[63]

2.2 Norma de uso de las construcciones.

En muchas ciudades existen normas que establecen para un área, cual debe ser el uso de las construcciones. Por ejemplo en Bogotá existen zonas de actividad múltiple y zonas de actividad especializada. En las primeras se permite la presencia de casi cualquier actividad, siempre y cuando no represente un peligro para la vida; en tanto que las segundas permiten un cierto uso y en algunos casos autorizan ciertos usos complementarios, bajo parámetros muy precisos. Ahora, adicionalmente existe una reglamentación de uso sobre los ejes viales, según sean locales, zonales o metropolitanos. Esto determina que un área tenga unos parámetros para aquellos predios con frente a dichos ejes, y otros parámetros para los que estando dentro de la misma área, no tienen frente a ellos.

Sin lugar a dudas esta situación dificulta la elaboración de las ZHF, por cuanto una zona relativamente homogénea en cuanto a las otras características físicas, por la norma de uso frente a la via debe ser registrada y considerada independientemente.

En aquellas ciudades en donde no existen estas normas que regularizan los usos de las construcciones, se presenta una relativa especialización del uso del suelo en forma autónoma, que debe ser registrada en el proceso de elaboración de las ZHF, determinando en algunos casos la división de las manzanas, como por ejemplo cuando en un costado de varias de ellas se presenta en forma predominante un uso comercial, en tanto que en la parte posterior de las mismas,

---

[62] Es necesario aclara que los bienes del estado se clasifican en bienes fiscales y bienes públicos. Los primeros se asemejan en muchos aspectos a los privados entre ellos su posibilidad de ser comprados y vendidos.

[63] Me parece necesario hacer la aclaración que la realización de los avalúos corresponde a la esfera de la técnica mientras que la tributaria corresponde a la esfera de la política, y que por lo menos en este caso si es conveniente independizarlos.

las construcciones solo se utilizan como vivienda. Igual puede suceder con otros usos como el industrial y de vivienda.

En los casos que no exista norma que halla predeterminado el uso, o simplemente que regularice y acoja el existente, la pregunta frecuente es: ¿cuál es el parámetro a tener en cuenta para establecer, por ejemplo, cuando se debe definir como comercial una zona?. En el proceso de elaboración de la metodología de las ZHF, se discutió este aspecto y se trato de definir algún parámetro; sin embargo nunca se llegó a un acuerdo, pero se puede presentar como recomendación que cuando por lo menos el 50% de los inmuebles de ese frente de la manzana tenga uso comercial, ese costado podrá clasificarse como tal. Es conveniente insistir que la observación de tendencia observable en cada caso y el sentido común, deben ser el criterio que para tomar en cada situación la correcta decisión, y que en los aspectos catastrales no existen, desafortunadamente, fórmulas matemáticas que definan y resuelvan el problema.

El régimen legal y las normas de uso de las construcciones van estrechamente entrelazados y no se sabe con precisión donde termina uno y empieza el otro aspecto. Por esto en la metodología vigente estas aparecen como un sola variable, determinando en algunos casos confusión, especialmente cuando se hace separación, tomando en cuenta el concepto de institucional, en un sentido independiente y no como parte constitutiva del comercio y los servicios, por ejemplo, el parque o las sedes de los establecimientos públicos, de la zona comercial que con frecuencia rodea a los primeros o donde se encuentran inmersos los segundos.

Adicionalmente el ambiguo concepto de zonificación, lleva a que en una zona en donde predomina la condición de residencial, se registre en forma independiente la existencia de un colegio**,** escuela, u hospital, etcétera; sin entender que el precio de la tierra de este predio se formará por la condición de tendencia del barrio o zona y no por el uso exclusivo del predio, así este ayude a configurar el precio del entorno; dado que ese barrio, o por lo menos el entorno inmediato, adquirirá un cierto mayor o menor nivel de precio, por la presencia de un inmueble con ese uso.

Un ejemplo de esta circunstancia se pudo apreciar por el reciente caso de las instalaciones de la Universidad Antonio Nariño en el barrio Nicolás de Federmán, en Bogotá, en la medida que los vecinos estimaban como indeseable la presencia de tal institución, porque la afluencia de personas y carros rompían la tradicional tranquilidad, además que era un foco que tendía a transformar el uso residencial del barrio. A estas personas no les importaba que sus predios pudieran llegar a valer más por el cambio de uso, preferían la tranquilidad de su modo de vida

En este sentido, por lo menos para las personas de relativa solvencia económica el problema de “ser más rico, frente al de “tener tranquilidad” ya está resuelto y por

eso instauraron los procesos jurídicos para que esa entidad se retirara de su entorno.

Con el fin de clarificar las posibles confusiones que la presentación de las variables pueda suscitar, en la hoja siguiente se presenta un esquema en forma arborescente de las variables; por cuanto en la realidad, la variable tipología de las construcciones es aplicable solo a una, de una porción de ellas, en este caso de las viviendas.

RÉGIMEN LEGAL Y USO DEL SUELO Y LAS CONSTRUCCIONES

RÉGIMEN LEGAL

RURAL

DE EXPANSIÓN URBANA

URBANO

USO DEL SUELO

- URBANIZABLE NO URBANIZADO
- *URBANIZADO NO CONSTRUIDO*
- DE PROTECCIÓN
- ESPACIO CONSTRUIDO
  - VIVIENDA
    - *TIPO 1 0 y10*
    - TIPO 2 11 -28
    - TIPO 3 29 -46
    - TIPO 4 47 -64
    - TIPO 5 65 -81
    - TIPO 6 82 -100
  - *COMERCIO Y SERVICIOS*
  - INDUSTRIA Y TALLERES

SUBURBANO

2.3 La topografía

En el especio urbano, la topografía es una variable que incide positiva o negativamente, en especial desde la época en que la construcción de vivienda en forma masiva, es el patrón dominante; la medida que facilita o dificulta el desarrollo de las construcciones, sin que se conviertan en un determinante inmodificable.
En principio es más fácil, construir 100 o 200 viviendas en el espacio plano que en zonas con pendiente, dado los costos en que se tiene que incurrir ya sea para hacer rellenos o para hacer terrazas, y las obras de infraestructura, gaviones etcétera, que asegure la estabilidad al terreno, en donde se ha de construir[64].

Pero incluso las personas puede tener percepciones diferentes, sobre el aspecto de la topografía y lo que una limitante implica. Algunas lo aprecian como una ventaja en términos paisajísticos, por lo cual esta dispuesto a pagar mas por la tierra o asumir los costos que implica construir en estas condiciones.

Tomando en cuenta que la variable se toma como indicador de la condición de construibilidad del terreno, adicional a la pendiente se debe incluir en el análisis elementos tales como los antiguos causes de rios y quebradas, tomando en cuenta, que frecuente mente estas áreas pueden tener, menor **capacidad portante,** o sea menor capacidad para soportar construcciones.

Tomando en cuenta las anteriores anotaciones los parámetros que se encuentran vigentes actualmente para la elaboración de ZHF son:

1. Terreno plano, entre 0 y 7 % de pendiente.
2. Inclinado, entre 7 y 14 % de pendiente.
3. Pendiente, mas del 14 % de pendiente.
4. Caños, quebradas, rios y antiguos causes.

La razón por la cual solo se tomaron estos parámetros en la caracterización de esta variable se debió a que los terrenos urbanos solo mostraban variaciones significativas (mayores al 15%) en el precio cuando se movían de una categoría a otra, presentando variaciones menores dentro de dichos rangos y por la dificultad, en ese momento, de manejar mayor cantidad de variantes.

Respecto de la segunda razón, tomando en cuenta el aparecimiento de los Sistemas de Información Geográfica, que permite el manejo de grandes volúmenes de información en forma computarizada, sería conveniente revisar dichos parámetros, especialmente en el último segmento y evaluar la conveniencia de separaciones tales como entre 14 y

[64] Es esta situación la que permite que algunos Urbanistas extranjeras estimen que en Colombia el desarrollo de las construcciones se este haciendo al revés, y que los espacios donde habitan personas de bajos ingresos, Ciudad Bolívar, por ejemplo, deberían ser para personas de altos ingresos, que si tienen con que pagar las adecuaciones, que se requieren para que periódicamente no se derrumben, y los ricos habitan en zonas planas.

20 %, entre 20 y 35 % etcétera; siempre y cuando en la investigación de los precios se presenten variaciones en función de ellos.

Finalmente es necesario advertir que muchas de las ZHF de las ciudades de mediano y gran tamaño se trabajan en escala 1: 10.000, por lo que las áreas vecinas a los caños y quebradas, con altas pendientes(cañadas), si bien se registran, al momento de realizar la liquidación, no son tenidas en cuenta y todo el terreno de muchos predios se liquida como si fuera plano. Es esperable que en la medida que los municipios dispongan de cartografía digital escala 1:2.000 o escalas mayores, esta situación se subsane.
(campo para presentar un esquema de la variable)

2.4 VÍAS

La existencia de vías en alguna forma es la variable que asociamos con la condición de "urbano" y por esto en los "centros poblados" que administrativamente tiene la categoría de corregimientos o inspecciones de policía, la mayoría de las personas las denominan urbanas, sin tener en cuenta que este concepto de urbano es una categoría jurídica.

Las vías, junto con los servicios públicos, en gran medida reflejan la condición de ubicación de los predios, aún cuando en las zonas urbanas no tienen como se dijo en el primer capítulo el sentido de "distancia a" no se puede entender en forma similar a la que se maneja en la zona rural, pero que en todas formas cuando un inversionista constructor desea realizarla toma en cuenta dónde? Y en donde la respuesta es donde existan servicios públicos, pero además que este conectado al resto de la ciudad, lógicamente por un sistema vial.

La forma o parámetros a tener en cuenta en esta variable son:

Vías peatonales	Sin pavimentar
	Pavimentadas
Vías vehiculares	Sin pavimentar
	Pavimentadas

En muchas oportunidades se pregunta por que no se incluyen algunas características adicionales, tales como número de calzadas o de carriles, como elemento definitorio de las vías y la respuesta puede estar en que por un lado no se ha medido el verdadero efecto de estos elementos en la formación del precio de la tierra o por lo menos en el incremento que recibe la tierra por tener una via de 4 carriles, respecto de aquellas en donde solo tiene un carril, discusión que tiene que ver con el cobro de valorización a los predios que se encuentran frente a las vías que son ampliadas.

En este sentido es claro que los terrenos que se encuentran en el extremo final de la construcción de la vía, sin lugar a dudas su ubicación relativa se modifica, en la medida

que esta ampliación implique una reducción en el tiempo de desplazamiento; pero si unido a esta ampliación se presenta un incremento de las rutas de buses, el aumento de semáforos, los resultados pueden ser impredecibles, para dichos lugares extremos, y en algunas oportunidades para los predios paralelos a la vía pueden tener impactos distintos, como fue el que se presento en la avenida 6° sobre la Caracas, en donde la troncal determinó un cambio de uso, por cuanto la ausencia de zonas de parqueo y la rapidez de circulación, impiden que se continúe dando la actividad comercial.

Adicional al hecho anotado anteriormente, si la zona alrededor de la vía antes de la ampliación era predominantemente residencial, con la ampliación y el aumento del flujo vehicular, puede traducirse en un notorio incremento del ruido, que trae un deterioro de la calidad de vida de los habitantes. Este fenómeno es lo que plantean algunas de las personas que habitan paralelamente a la avenida Suba, entre la calle 100 y la 134, con posterioridad a la ampliación de dicha vía.

Claro que siempre existe el expediente de decir, que esto es el resultado del "Desarrollo" o por lo menos que es el costo del desarrollo y, que el reclamar una cierta paz es una visión bucólica que las ciudades no pueden tener, e incluso se da por sentado que a la persona no le interesa; pero entonces la migración que en los último años se esta presentando, hacia poblaciones como Chía, Cota, Tabio y otras en el inmediato entorno de Bogotá, es difícil de entenderse, si tal pensamiento fuese cierto.
Mejorar redacción
Hasta la fecha, no se ha previsto calificar el estado de las vías, pero sin lugar a dudas esta será una tarea que el catastro debe afrontar a corto plazo, si no quiere quedarse rezagado de la función que debe cumplir en términos de elaborar un inventario del equipamiento con que cuenta una ciudad; ya no en función de sí vale mas o menos para ser sujeto de contribución del impuesto predial. Igual puede decirse y ser la razón que justifique el registro del número de calzadas y carriles, independiente de que suban los precios de la tierra.

En muchas oportunidades sobre todo en el pasado se podía encontrar áreas urbanizables no urbanizadas que eran atravesadas por una vía, ocasionalmente pavimentada y en el proceso de registrar este hecho en el plano correspondiente, surgía la duda de sí se debía clasificar como zona con vías, y pavimentadas. En este sentido lo que se debe decir en forma categórica es que ésta área debe clasificarse como sin vías; pero ante el hecho evidente de la presencia de ella, lo que se podría o debería hacer, es registrar una faja paralela, de un ancho en proporción al comportamiento predominante en la población; por cuanto sin lugar a dudas en términos de precio, aquellos predios o la porción que tengan frente a tal vía si deben tener un comportamiento diferente, dado que se quiera o no, o con o sin el respaldo legal, existirán personas dispuestas a pagar un mayor precio por estos terrenos, ya sea para instalar un comercio o un servicio; o simplemente para habitarlos.
(Ver anotaciones para la realización de avalúos rurales, respecto del impacto de predios con frente a una vía)
Espacio para colocar un esquema de la variable VÍAS)

2.5 Servicios públicos.

Como se manifestó anteriormente, junto con las vías, en el espacio urbano determinan la ubicación. En el momento que se realizo la investigación que permitió establecer la metodología catastral, existían unas determinadas condiciones tecnológicas, que servían de limitante y condicionantes a los objetivos que idealmente se pudieran tratar de establecer; por lo cual en la variable: servicios, fue necesario sacrificar muchos niveles de precisión, a todas luces indeseables.

Los parámetros que se definieron fueron muy simples:

Sin servicios públicos.
Zonas con servicios básicos incompletos.
Zonas con servicios básicos.
Zonas con servicios básicos más complementarios.

Sin lugar a dudas estas formas permitían incorporar y clasificar casi el total del área urbana de un municipio y de todos los municipios del país; pero tres lustros más tarde, es claro que esta forma tan simple de clasificación es insuficiente e inadecuada, pues por un lado se encuentran otras situaciones diferentes, que al agregarlas a las previstas no encajan bien, pero especialmente el asimilar como iguales la existencia de alumbrado público, al teléfono o el gas domiciliario o cualquier otro es una simplificación indeseable, por lo menos desde el punto de vista del censo que debe realizar el Catastro.

En ese momento la existencia de las redes principales de los servicios domiciliarios, daba la condición potencial de que ellos llegarían en cualquier momento; fue así como no se pensó en la necesidad de calificarlos o clasificarlos.

Sin embargo la aplicación del modelo hoy en día en el 100 por ciento de los centros urbanos e incluso en centros poblados, hace necesario revisar estos parámetros, dado que un barrio o una zona en donde el agua no es potable, si en el municipio cuenta con áreas en donde el agua si es tratada; zonas en donde el suministro sólo se hace dos o tres horas por día, mientras que otras si cuentan con servicios las 24 horas, induce a que se presenten variaciones sustantivas de precios, o sea, que incluso con el solo objetivo de discriminar con objetivo simplemente fiscal, se requiere que se incorporen estas modificaciones a la labor catastral: pero especialmente si el catastro se percibe como un inventario para la planeación y el desarrollo de las personas y los municipios.

La clasificación que hoy debería pensarse sería:

1. Sin servicios públicos
2. Con servicios básicos incompletos
3. Con servicios básicos incompletos y algún complementario. (Especificando)
4. Con solo servicios básicos
5. Con servicios básicos y un complementario (especificando)

6. Con servicios básicos y dos complementarios (especificando cuales son) etcétera

Es seguro que esta discriminación redundara en que el número de ZHF, se aumente notablemente; pero la existencia de los SIG, permiten y manejarla fácilmente.

2. 6 Tipología de las construcciones (vivienda)

Esta variable se refiere al registro de las características constructivas de las viviendas, por cuanto la predominancia de cierto tipo de ellas induce a una variación en los precios de la tierra, como la concreción de la renta de segregación, planteada en el primer capítulo.

Para esta clasificación se tuvieron en cuenta los aspectos de la estructura y de los acabados con que cuentan las viviendas, tomando en cuenta el peso relativo de cada ítem en el proceso de producción de viviendas nuevas, y aun cuando en realidad los costos son un continuo teniendo en cuenta la diversidad de los tipos, en concordancia con al ley 14 de 1983, se establecieron seis categorías o tipos, que inicialmente se asociaron a los 6 estratos socioeconómicos que para efectos muestrales, tenía en DANE, y que fueron numerados de forma que a mayor número asignado, se refiere a condiciones mejores en sus características constructivas. Es necesario resaltar que aun cuando existe una alta correspondencia entre el tipo de construcción y el estrato socioeconómico,[65] en la realidad, ella no siempre existe, razón por la cual después de algunas aplicaciones se resolvió hablar de tipología de las construcciones y no de estrato, a pesar que aún en algunas cartillas continúe apareciendo este vocablo.

La primera comprobación de la diferencia que existía entre los dos conceptos se realizo al comparar los archivos catastrales de la ciudad de Ibagué, con los planos de estratificación que para la misma poseía el DANE.
Lo esperable era que los barrios o grupos de manzanas que se clasificaran dentro de una categoría, por ejemplo estrato dos, según el DANE, la calificación catastral presentara un valor de tendencia o modal muy similar y que a su ves fuera distinto a los valores que arrojaran los que se clasificaran como tres, cuatro o cinco.

Al realizar el ejercicio de comparación se encontró que en el espacio definido como un solo estrato, las calificaciones catastrales tenían un rango muy grande, que iba desde los 10 o 12 puntos hasta los 60, para todos, sin que pudiera encontrarse una moda, propia para cada uno de los estratos.

[65] El estrato socioeconómico, que es en esencia una forma de partir la población y que depende del nivel de ingresos, posición ocupacional y nivel cultural; normalmente no es el objetivo del catastro, en tanto que el tipo de construcción si es el objetivo propio del catastro.

Gráfico 12
Grafico 12

```
        E2        E3      E4      E5

50 P  |**     | ***   | **    |****
40 P  |* * * *|* ** *  |  **   |** **
30 P  |* *  * ***  * * *  * ** **
20 P  |* * *   ** * |* * *    *
10 P  |* *    * * *  |  **    |** **
      |* **
```

Por esta razón fue necesario revisar la forma en que hasta ese momento se realizaba la calificación y se encontró, que al compararlo con la información de costos que suministraba los gremios especializados, la participación relativa que se le daba a los acabados y a la estructura en el modelo catastral, coincidía con el tipo dos; pero según los diferentes tipos de construcción la participación relativa de acabados iba en crecimiento mientras que la de estructura decrecía.

En estos términos, la conclusión era obvia, lo que hacia que las casas fueran diferentes, en su precio, no era la estructura, sino los acabados, e incluso esta relación era, en ese momento, inversa para el tipo 6, con respecto a la que se venia utilizando, lo cual se traducía en una sub.-valuación de éstas últimas, lo cual asociado a la forma de realizar las encuestas para la determinación de los precios asignables al modelo de precios determinaba que en el caso de Ibagué, en ese momento los resultados fuesen regresivos. Este hecho se analizara con más detalle en la parte de la elaboración de las tablas de valores.

Cuadro 14
Participación relativa de estructura u acabados según tipos de vivienda.

Tipo	%estructura	% acabados
2	65	35
3	60	40
4	55	45
5	45	55
6	65	35

El otro hecho notable que en ese momento se encontró fue que las edificaciones de más tres pisos iniciaban su calificación con 70 puntos sobre 100, independiente del grupo familiar que las habitara, lo cual se traducía en que vivienda en cinco pisos, tuvieran una mayor calificación que viviendas unifamiliares habitados por persona de

altos ingresos, y por lo tanto un mayor avalúo catastral. En términos prácticos los apartamentos de unidades, equiparables a las del Gustavo Restrepo, en el sur, tendrían un mayor avalúo por metro cuadrado, que viviendas como las de Las Margaritas en la 106 con carrera 7 de Bogotá[66] que correspondía a un estrato 6, dado que viviendas unifamiliares de dos pisos, con entrepiso en concreto y cubierta en asbesto-cemento (eternit), su calificación iniciaba con 50 puntos en lo que correspondía a estructura. O sea que la clase media, que les tocaba vivir en apartamentos, tenían que pagar mas impuestos por ser más pobres y no poder disponer de viviendas de gran tamaño, pero construidas en baja altura.

Con este marco de referencia fue necesario establecer un modelo **que incorporara** al modelo catastral, lo que en la realidad económica y social existía: un peso diferencial a los acabados y la estructura, en relación con el grupo social(estrato) que los habitaba, lo cual redunda en que el tipo de vivienda refleje un mayor valor del precio a la tierra, como se plantea en la renta de segregación expuesto en el primer capítulo. Con esa nueva tabla se estableció que las viviendas se podían ser agrupadas así:

Cuadro 15

Cuadro 15

Tipo 1	entre 1	y 10 puntos, =	bajo bajo.
Tipo 2	entre 11	y 28 puntos, =	bajo
Tipo 3	entre 29	y 46 puntos, =	medio bajo
Tipo 2	entre 47	y 64 puntos, =	medio
Tipo 1	entre 65	y 81 puntos, =	medio alto
Tipo 2	entre 82	y 100 puntos, =	alto.

En esta calificación tiene un gran peso la calificación de los baños y la cocina, por dos razones: estos elementos constitutivos de las viviendas, corresponden a los que se conoce como obra blanca que es costosa tanto en lo que corresponde a los materiales como a la mano obra; además corresponde al nuevo patrón cultural, en el cual tanto la cocina como la calidad y número de baños participa en gran medida, en la estructuración de los costos dado que a diferencia del sistema antiguo, y con referencia a la cocina, ya no es un espacio que debe ser llenado por los que lleguen a habitarla, sino que los muebles se han vuelto parte integrante de la construcción y si no basta ver como los mesones, lavaplatos y gabinetes en las cocinas ya no son parte del trasteo, sino que normalmente son elementos con que deben contar las viviendas, así sean estas para arrendar; por lo menos en las grandes ciudades y en la mayoría de las intermedias.
(espacio para el esquema de la variable tipología)

2.6 Variable impacto.

Esta es una variable no sistemática, lo cual quiere decir que no siempre se presenta, como sucede con las anteriores. Pero cuando existe puede ser muy significativa en la estructuración del precio dela tierra.

[66] Esta comparación es teórica, por cuanto en Bogota en ese momento no se había hecho formación catastral completa.

Se refiere por ejemplo a los olores que sufren algunas zonas o barrios por la presencia o la cercanía de causes de agua contaminadas, como es el caso del río Tunjuelo, o Tunjuelito, en cuyas riveras se desarrollan industrias de transformación de cueros o en mayor concreción la situación que vivió el barrio La floresta mientras en sus inmediaciones existía el matadero, que generaba olores, trafico pesado desde tempranas horas, y el comercio asociado, (fritangueras).

Igual impacto está sufriendo algunas zonas de Fontibón, con la construcción de la segunda pista del aeropuerto el Dorado, en donde los niveles de la contaminación de ruido, por el aterrizaje y decolaje de aviones, además de las distorsiones de las imágenes de los televisores.

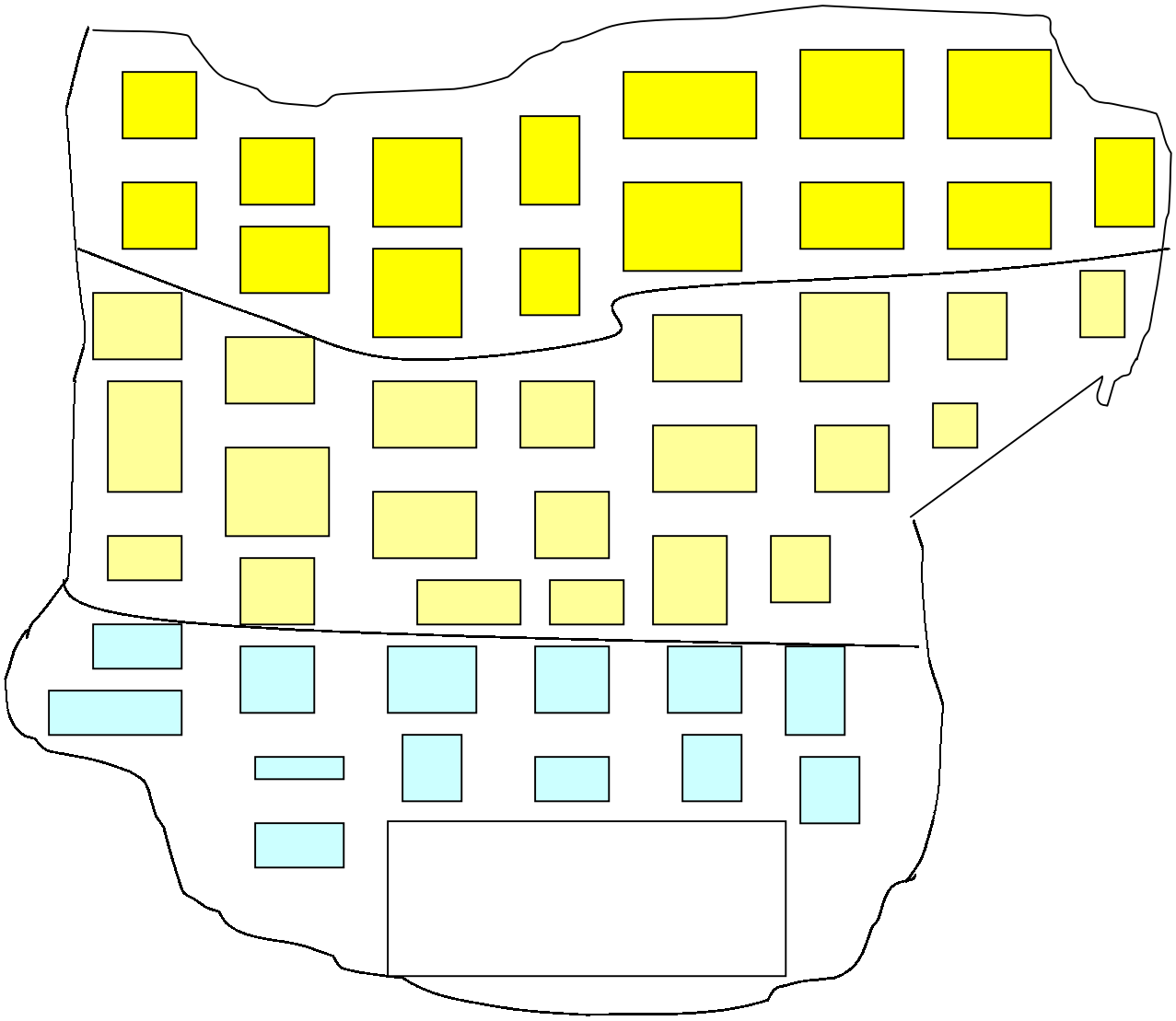
Este fenómeno lo sufrió el barrio Normandía por la misma razón y a pesar de tener construcciones de buenas características constructivas muchos de sus inmuebles, los precios siempre estuvieron por debajo de barrios equiparables pero fuera del cono de aproximación del Aeropuerto.

Como los anteriores casos pueden existir un sin-número de casos, como los que se refieren al ruido generado por la presencia de vías de muchas calzadas que se menciono en la parte anterior de vías.

Una vez se realice el inventario y registro de cada una de las variables enumeradas, se debe proceder a la integración de ellas, proceso que puede hacerse, en forma rudimentaria, mediante la superposición de los planos o los calcos correspondientes, ayudada por la mesa de luz; hasta la integración con la ayuda de equipos y programas de computación.

Uno de los aspectos que hasta la fecha no ha sido motivo de preocupación, pero que deberá ser asumido en inmediato futuro por la autoridad catastral será la homologación, de las zonas resultantes de los trabajos de formación o actualización de la formación de tal forma que se puedan agregar las ZHF de los distintos municipios; pues hoy día es imposible realizar esta agregación o simplemente realizar entre municipios de un mismo departamento, saber por ejemplo cuantos predios del departamento de Cundinamarca, adolecen de algún servicio público domiciliario.
Revisado hasta aquí 13-07-00

MUNICIPIO DE TENJO grafico 16



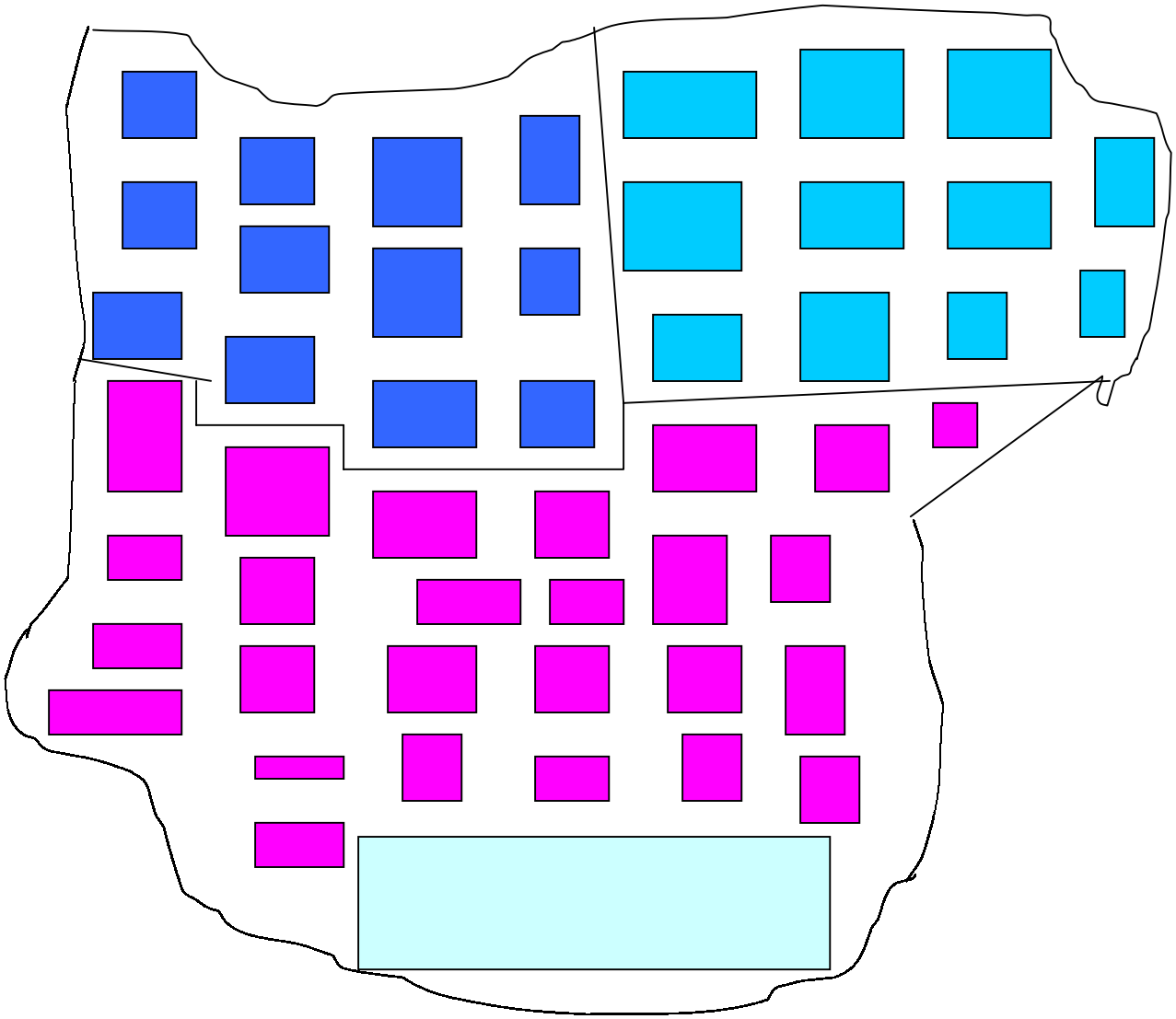
Variable topografía

PENDIENTE (1)

Inclinado (2)

Plano (3)

Grafico 17
MUNICIPIO DE TENJO



VARIABLE

SIN SERVICIOS (1)

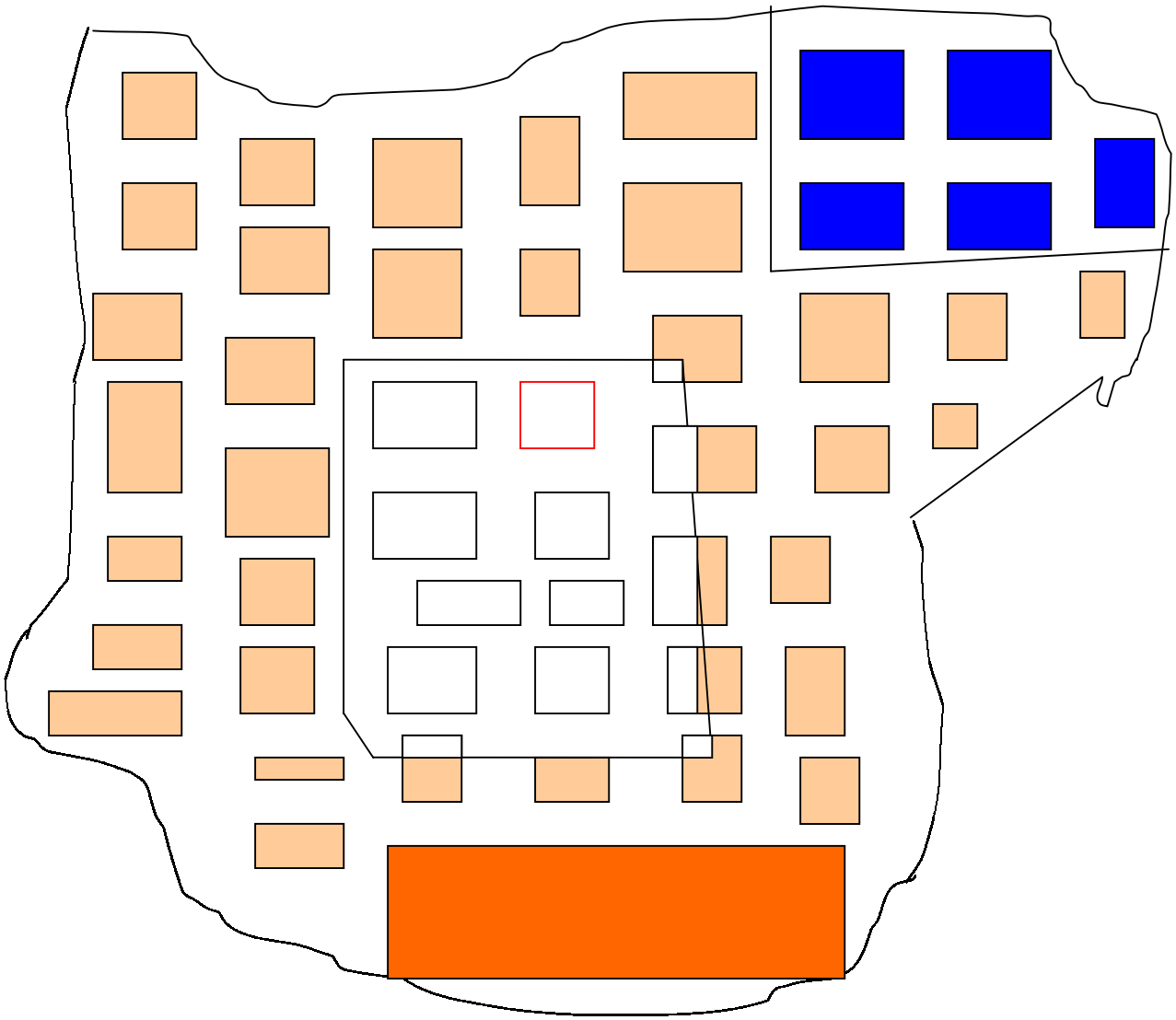
BÁSICOS(2)

INCOMPLETOS

Básicos (3)

básicos y(4)

MUNICIPIO DE TENJO grafico 18



Variable usos del suelo y construcciones

Urbanizable(1)

vivienda(2)

comercio y servicios (3)

industria (4)

MUNICIPIO DE TENJO grafico 19

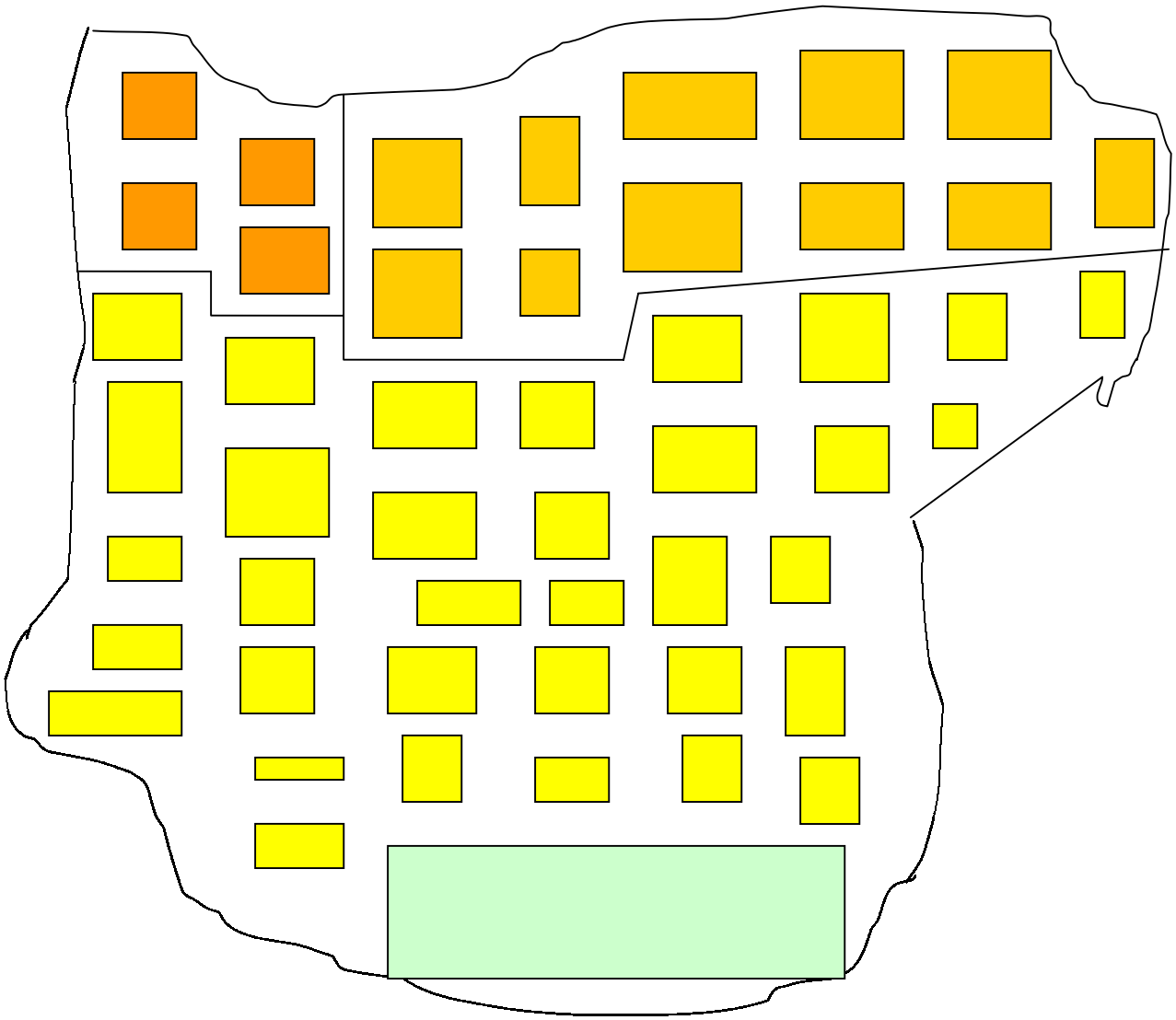


Grafico 20

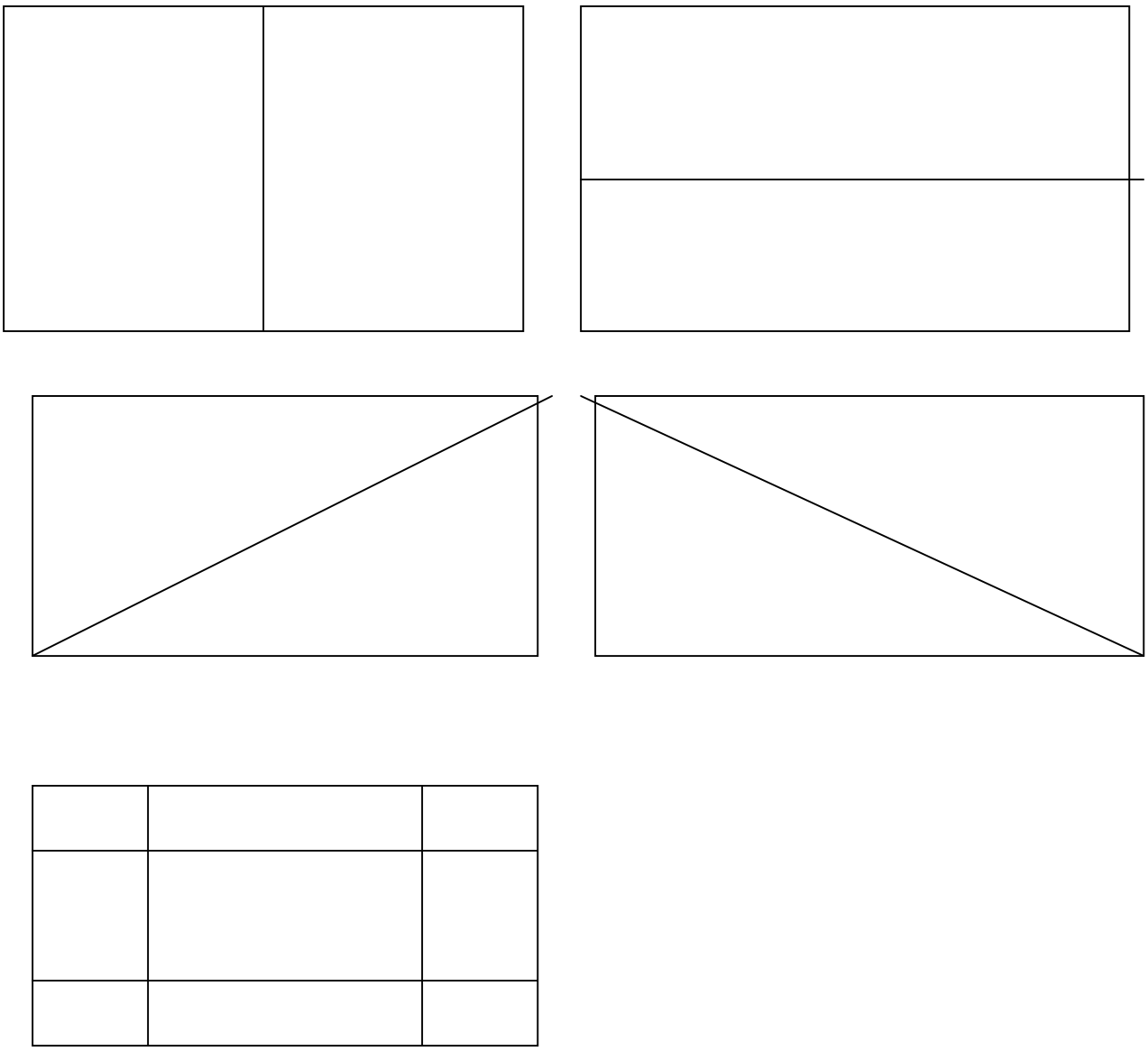
Variable vías

SIN VÍAS(1)

PEATONALES(2)

Vehiculares (3) Sin pavimentar

vehiculares(4) pavimentadas

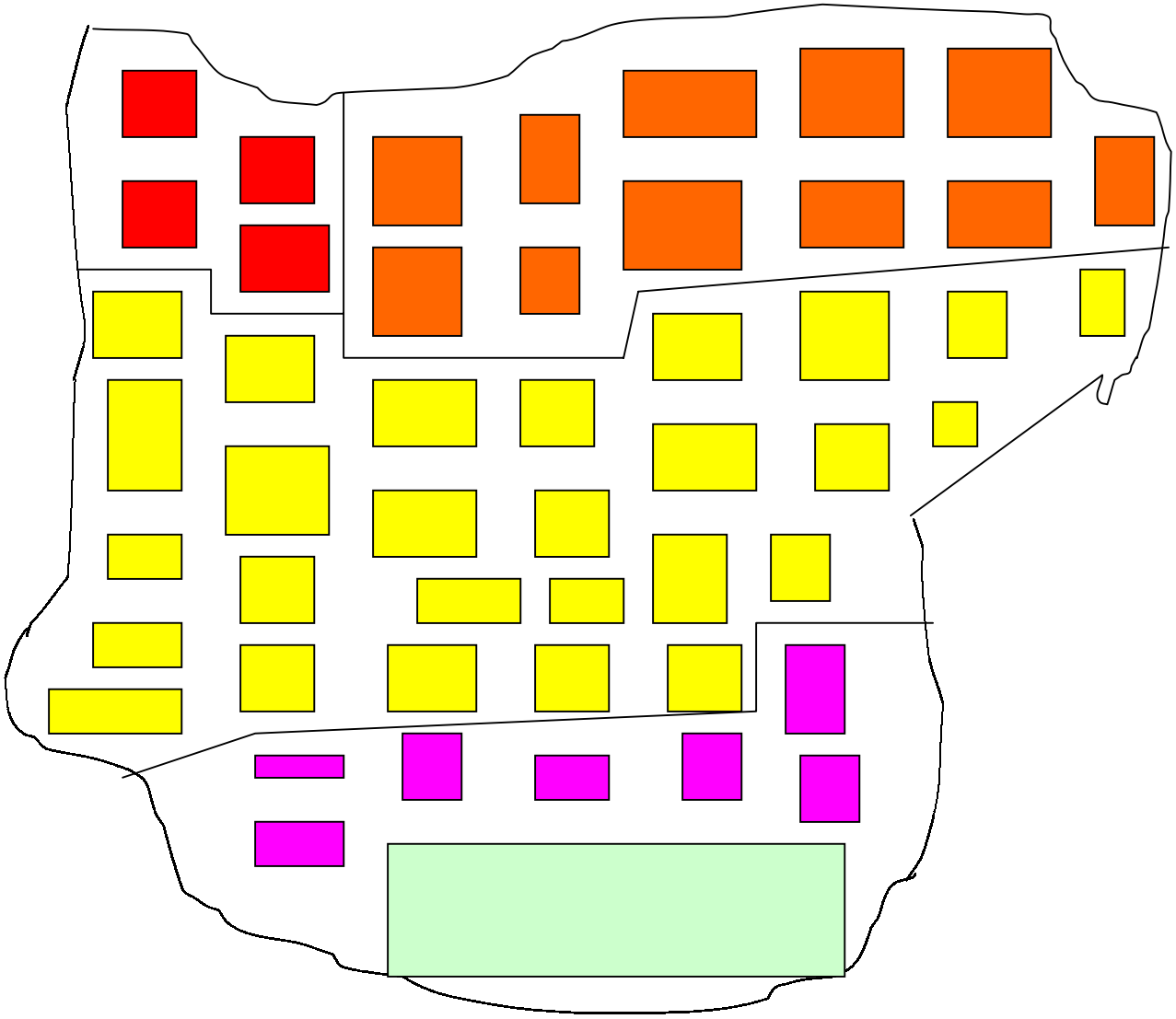


1 5	2	3	4 6
7	8 9	10 11	12
13	14 15	16 17	18
19 20	21	22	23 24

6

GRAFICO 21

MUNICPIO DE TENJO

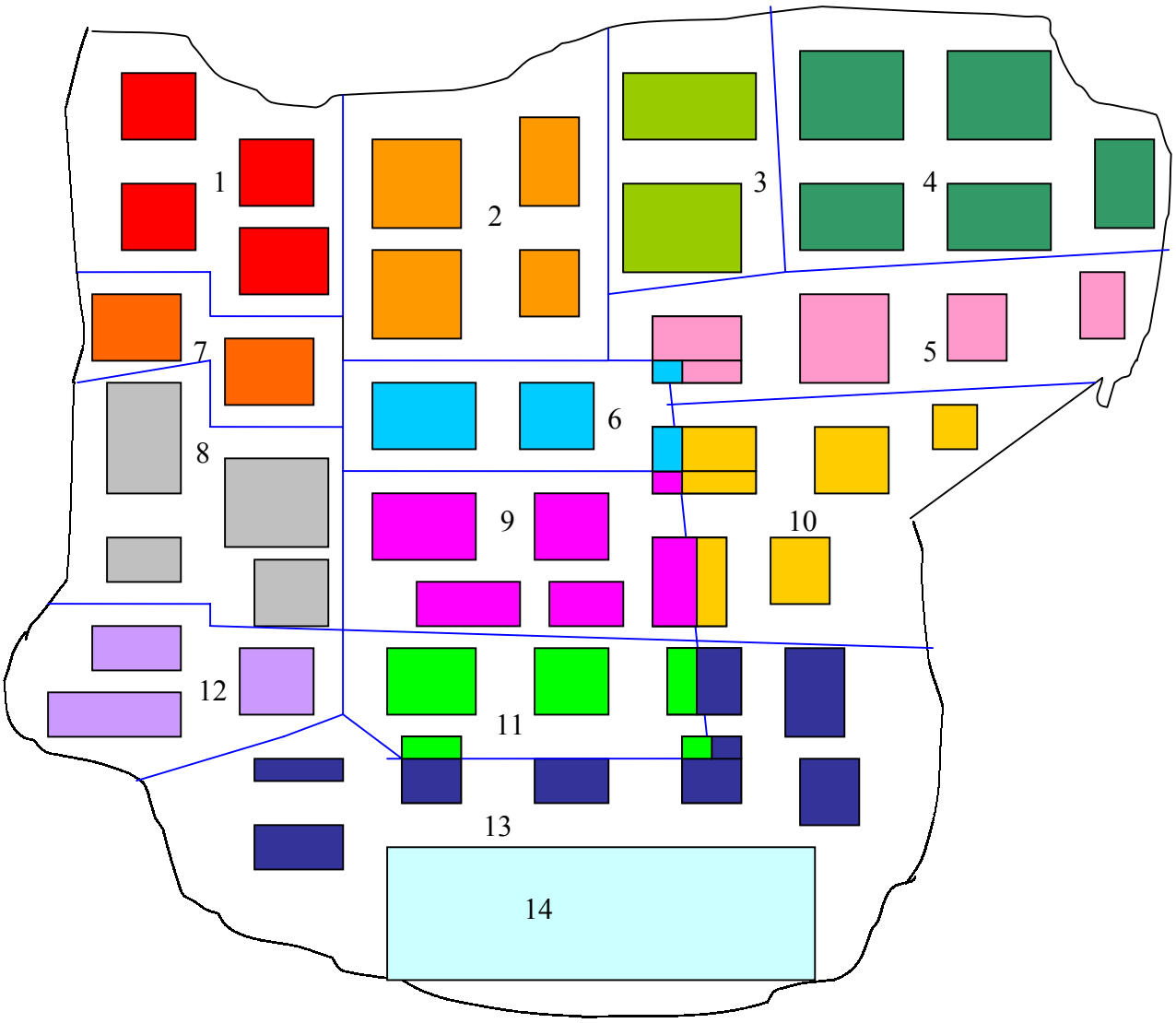


Variable tipología

Tipología 1
tipología 2
Tipología 3
tipología 4
Sin tipología(5)

GRAFICO 22

MUNICIPIO DE TENJO



ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS

T s v u t	T s v u t	T s v u t
Z 1 = (1)(2)(2)(2)(1)	Z 2 = (1)(2)(3)(2)(2)	Z 3 = (1)(3)(3)(2)(2)
Z 4 = (1)(3)(3)(4)(2)	Z 5 = (2)(3)(4)(2)(3)	Z 6 = (2)(2)(4)(3)(3)
Z 7 = (2)(2)(4)(2)(3)	Z 8 = (2)(4)(4)(2)(3)	Z 9 = (2)(4)(4)(3)(3)
Z 10 = (2)(4)(4)(2)(3)	Z11 = (3)(4)(4)(3)(3)	Z12 =(3)(4)(4)(2)(3)
Z 13 = (3)(4)(4)(2)(3)	Z14 = (3)(1)(1)(1)(5)	

T = TOPOGRAFÍA; S = SERVICIOS; V = VÍAS; U = USOS; T = TIPOLOGÍA

CUARTO CAPÍTULO

Seguramente para los profesionales del Derecho no es complicada de la proliferación de normas que existen en el país sobre el tema de avalúos; pero para el resto de los implicados en esta actividad, alcaldes, administradores, avaluadores y agremiaciones de avaluadores, entidades públicas, sin lugar a dudas si se plantea una complicación, en cuanto a ¿ bajo qué norma debe solicitarlo?, ¿A quién puede o debe solicitarlo? Cuanto tiempo tiene de vigencia? ¿Tiene opción de recursos? ¿En que oportunidad? ¿ Quién debe resolverlos? ¿En cuanto tiempo debe ser atendido y resuelto? ¿Existen normas, parámetros y procedimientos con los cuales deben ser ejecutados? Y ¿por tanto se pueden evaluar sus resultados?, ¿Puedo realizar el avalúo que me solicitan? ¿Qué condiciones debo tener o se requieren para ser avaluador? ¿Debo estar agremiado?

Preguntas de difícil respuesta en muchos casos, por lo cual, para terminar el presente documento, es conveniente hacer un recuento de las principales normas que se han dictado regulando los aspectos avalúos comerciales, no catastrales, los cuales se pueden dividir en los avalúos que se requieren para actos entre los particulares y los avalúos comerciales cuando interviene el Estado, para enajenar bienes inmuebles.

En el presente capítulo se hace referencia al segundo grupo, por cuanto es esta parte la que ha tenido históricamente, desarrollos legales en el pasado y, solo muy recientemente se ha involucrado la actividad privada en la normatividad.

Para este objetivo se analizaran algunas leyes y decretos desde 1943, hasta la más recientes tales como la 546 y la 550 y los decretos leyes 266 y el decreto ordinario 466, ambos del 2000.

En tales normas se analizaran aspectos tales como, la forma de definir los avaluos, los organismos encargados de realizarlos, y la definición o mejor el concepto político del legislador, interpretado a partir de la norma.

Al final del capítulo se transcribirán los artículos de las normas de que trata en el análisis planteado, en orden cronológico, pero en los análisis se realizaran por áreas, esto es: contratación general, decretos leyes 150 de 1976 y 222 de 1983, lo mismo que la ley 80 de 1993, además algunos decretos reglamentarios de las mismas normas; Reforma Agraria en las leyes 135 de1961, la ley 80 de 1988 y, la ley 160 de 1994; Reforma Urbana con las leyes 9° de 1989 y, 388 de 1997, Determinación de entes capaces de realizarlos como los decretos leyes 2150 de 1995,1122 de 1999 y, 266 de 2000; y algunas normas especiales, sobre arrendamientos como la ley 7 de 1943 y la 56 de 1985 y, la ley 56 de 1981, sobre desarrollos hidroeléctricos. Adicionalmente se uncluyen las normas sobre propiedad horizontal dada la importancia que estas han tenido en el mercado inmobiliario

Las leyes y decretos que se analizaran en orden cronológico son los siguientes:

1. Ley 7° de 1943, sobre arriendos (D.O. No 25197)
2. ley 182 de 1948 Propiedad horizontal..La ley 135 de 1961
3. Decreto- ley 150 de 1976 celebración de contratos por parte de la nación y entidades D: O 34492
4. Ley 56 de 1981
5. decreto 2024 de 1982
6. Decreto ley 222 de 1983
7. ley 14 de 1983
8. decreto 2580 de 1985
9. ley 16 de 1985, propiedad horizontal
10. Ley 56 de 1985
11. decreto 3444 de 1985
12. Ley 30 de 1988
13. Ley 9 de 1989.
14. ley 80 de 1993
15. decreto 855 de 1994
16. ley 160 de 1994
17. Decreto ley 2150 de 1995
18. Ley 388 de 1997
19. ley 428 de 1998
20. Decreto 1420 de 1998
21. Resolución 0762 de 1998
22. Decreto ley 1122 de 1999
23. Ley 546 de 1999
24. Ley 550 de 1999
25. Decreto ley 266 de 2000.
26. Decreto 422 de 2000.
27. Decreto 466 de 2000.
28. ley 675 propiedad horizontal

Verificar que estén enumeradas todas las normas

A MODO DE INTRODUCCIÓN DEL CAPÍTULO.

Los cambios ideológicos en el manejo del estado se han visto concretizados, tanto en la forma en que el Estado ha concebido el precio, que en caso de una eventual negociación con los particulares, deba pagar, como en la forma y quién debe realizar los avalúos; incluyendo conceptos tales como el Avalúo Administrativo Especial (AAE) de la ley 9° de 1989, hasta el Avalúo Comercial del artículo 61 de la ley 388 de 1997; y desde el monopolio asignado al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (Igac), para su realización hasta la libertad casi absoluta de que lo realice cualquier perito, que el propietario interesado en la negociación, seleccione.

En este sentido el período de estudio que comprende desde 1943 hasta la fecha, debe partirse en función de grandes hitos, como fue el año de 1993 y el año 2000.

El primer período comprende un monopolio casi absoluto en cuanto a que la entidad encargada de realizarlos era el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, ya fuera mediante un avalúo practicado para el objeto de la negociación o a través de la aplicación o utilización del avaluo catastral. Ejemplo de este último caso es la ley 56 de 1985, que regula el monto máximo de los cánones de arrendamiento de inmuebles dedicados a vivienda, en donde se establece que el monto del arrendamiento, no podrá ser superior al uno por ciento(1%) del valor comercial; y a continuación establece que, se debe entender por **valor comercial: el doble del Avalúo Catastral** Vigente.

Adicionalmente es necesario destacar que el decreto 3444 de 1985 y 1376 de 1986, que reguló los contratos de arrendamientos cuando intervenía el estado, y que fueron dictados en desarrollo de la ley 7 de 1943, y que fueron derogados en la década de los noventa, también estableció, que el máximo pago por concepto de arrendamiento y, el mínimo cuando el Estado diera en arrendamiento, sería del uno por ciento(1%)

En el caso de la ley 56 de 1985, en realidad el mandato se acomodaba a la tradición oral, que los inmuebles dedicados a vivienda rentaban el 1%; [67] y que dicho valor debía entenderse como muy satisfactorio.

Sin embargo, en 1985 a raíz de la tragedia de Armero el gobierno nacional dicta el decreto 3444 regulando los contratos de arrendamientos por parte del estado y estableció el mismo uno por ciento(1%) del avalúo que practicara el Igac; ratificado posteriormente en el decreto 1378 de 1986.

Esta normatividad estableció en la practica que el método que se aplicara fuera el de investigar el valor de mercado de los arrendamientos, de locales y oficinas, similares al bien que deseaba arrendar , y el valor encontrado se dividía por el 1%, estableciendo que el avalúo del inmueble fuera el resultado de dicha operación.

Esta situación que duro varios, años entro en conflicto cuando un organismo de control, en 1991,del orden nacional solicitó un avalúo para arriendo, en la ciudad de Neiva, del cual se obtuvo, mediante el sistema descrito anteriormente, un avalúo de $56.000.000; lo cual permitía un canon de arriendo de $560.000, valor consecuente con las normas y el mercado vigentes.

Tres meses después la misma entidad solicita el avalúo del mismo bien, en este caso para comprar el inmueble; por lo que se realizo nuevamente y en esta oportunidad se obtuvo un valor de $44.800.000 cifra que fue comunicada. La entidad que había solicitado el avalúo requirió se aclarara la situación, dado que tomando en cuenta el primero, había conseguido que le rebajaran el precio a solo $50.000.000, precio muy

[67] HUMBERTO OCHOA VELEZ, "El agente de bienes raíces,1988, dice
-Mira, Humberto: Nosotros en Alemania, antes de comprar una casa averiguamos la renta mensual, y, si en el término de diez años, - ciento veinte meses- la casa se paga con los arriendos, consideramos la inversión como optima....
Inmueble que tenga una rentabilidad mensual equivalente al 1% del precio es una extraordinaria inversión"

favorable al compararlo con el primer avalúo, pero superior al segundo por lo cual no podía realizar la negociación.
¿Que pasaba?, ¿realmente los avaluadores que sostiene la teoría que el avaluo depende de para que sea, tenían razón? O por el contrario ¿se estaba presentando un error en el procedimiento en la elaboración del avalúo?

Analizada la situación se observo que lo que pasaba era que la realidad del mercado de inmuebles para comercio y oficinas, en realidad no rentaban el uno por ciento como suponía la norma, sino que para oficinas la tendencia era de aproximadamente del 1.25 % mientras que para los locales comerciales se aproximaba al uno y medio por ciento(1,5%) del valor del inmueble.

En términos numéricos la situación se explica a continuación.

La investigación de mercado de arrendamientos, en esa ciudad permitía establecer que un metro de oficina se arrendaba a razón de $ 2.800; cifra que dividido por el 1% arrojaba un valor de $280.000 por metro cuadrado que multiplicado por el área requerida que en caso era de 200 metros, arrojaba un valor de $ 56.000.000.

Este valor sin lugar a dudas permitía que la entidad en particular y, el método lo hacia extensivo a todas, pudieran tomar oficinas y locales comerciales, ajustándose a las leyes.

Mediante este método se establecía una sobre-valoración del inmueble, respecto del verdadero precio de mercado de compraventa del inmueble. Pero la forma correcta de realizar el avalúo era investigar el valor de mercado(compra venta) del inmueble y a este valor aplicarle el porcentaje que en el mercado existía, o sea del 1.25% operación *que* establecía el mismo cánon de arrendamiento a pesar que se partía de una cifra inferior. $44.800.000* 0.0125 = $ 560.000

Es necesario resaltar que estos porcentajes, eran eminentemente empíricos y sobre los cuales no existía una demostración sistemática y, que en el actual momento de crisis económica han variado sustancialmente y, en muchos inmuebles no llega a ser del 1%, especialmente en vivienda y, lógicamente existen grandes diferencias entre los distintos tipos o grupos sociales y, más aún entre ciudades.

Esta situación, lo mismo que el aparecimiento en forma importante, de solicitudes de avalúos para arrendamiento con opción de compra(lissing), llevo al Igac a establecer que el avalúo que se debía practicar fuera el de compra-venta. Esta modificación del criterio determinó que en la mayoría de los casos las entidades estatales no pudieran tomar en arrendamiento los inmuebles que requerían, para el funcionamiento de sus oficinas; dado que si se toma como ejemplo el caso anteriormente descrito, tuvieran que tomar como base del cálculo del arrendamiento, la cifra de $ 44.000.000, lo cual determinaba un canon de arrendamiento máximo de 448.000, cuando en el mercado el propietario podía conseguir que se pagara $560.000.

Ante esta encrucijada las entidades solicitaban que se retornara al antiguo criterio, pero, la solución que en su momento se propuso fue que se dictara un decreto que aceptar que el canon de arrendamiento, cuando se tratara de inmuebles dedicados a vivienda fuera del 1%, pero si se trataba de locales comerciales se autorizaran montos hasta del 1,5% y, si era para oficinas fuese de hasta 1,25 %.

En tal sentido la propuesta era que la norma incorporara las verdaderas tendencias del mercado de los arrendamientos.

En cuanto a que no fuera exclusivamente el Igac quién realizara los avalúos se puede citar la ley 56 de 1981, la cual estableció que en los programas de desarrollo hidroeléctrico, debían ser practicados por una Comisión Tripartita, conformada por: un representante de los propietarios, uno de la entidad encargada de realizar la obra y, uno del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Adicionalmente esta ley (la cual se encuentra vigente)incorpora un principio de justicia, ya que debido al alto costo financiero que puede representar para la inversión del Estado, muchos funcionarios han tratado de soslayar el pago del daño causado al propietario, y creen el mero pago del valor del inmueble, resarce el daño causado al propietario, cuando el Estado asume la realización de una obra.

Tal como que, el estado debe asumir, además del precio del inmueble, los costos de reubicación del propietario afectado, en la medida que los costos de reubicación, no son a causa de la voluntad del propietario. Este principio se contempla dentro del Código Civil, cuando se habla del daño emergente y el lucro cesante.

En este sentido lo que la norma quería evitar era la judicialidad de innumerables casos, que solo representaba demora en el tiempo de la ejecución de la obra, por cuanto en la medida que los propietarios al sentirse afectados económicamente, acudían a los estrados judiciales, en donde usualmente, después de largos y costosos juicios, el estado era obligado a reconocer y pagar.

Es bueno destacar que aún cuando, con algunas limitaciones en la ley 388, y referido a posibles perjuicios económicos de desvalorización a causa de una obra pública, el artículo 128 permite el pago de esta lesión.

El segundo período, se inicia en el año de 1994, con el decreto 855 de ese año, reglamentario de la ley 80 de 1993. Este decreto estableció que si en un término de 15 días el Igac, no atendía la solicitud o si manifestaba que no podía atenderla en ese tiempo, la entidad interesada podía acudir a un avaluador particular; o sea que seguía manteniendo la preferencia por que la realización de los avalúos estuviese en cabeza del Instituto Geográfico, pero con la limitación de que lo realizara oportunamente.

Esta nueva tendencia de cambio, se ratifica totalmente en el decreto ley 2150 de 1995, en el cual se establece, aún sin que existiera ningún período de tiempo de espera, la entidad pública, podía optar por solicitar el avalúo a un perito particular.

Es en esta norma, junto con la ley 160 de 1994, de reforma agraria, donde los avaluadores particulares empiezan a participar realmente en la elaboración de los avalúos de bienes inmuebles cuando interviene el Estado, en un proceso de enajenación y se restringe el monopolio que tradicionalmente le había otorgado al Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

El artículo 27 del decreto 2150, tal como quedo redactado, permitió la confrontación jurídica entre algunas agremiaciones que acudieron a los estrados judiciales, por considerar que la expresión de Lonja de Propiedad, que allí se empleaba restringía la posibilidad de trabajo de aquellas organizaciones que no llevaran dicho nombre.

Mediante sentencia la Honorable Corte Constitucional aclara que la interpretación correcta de la denominación de Lonja de Propiedad se debía entender como una designación genérica, que permite acoger cualquier agremiación, asociación o colegio que tenga como objetivo la realización de avalúos.

Adicionalmente y en forma un tanto anecdótica, puede agregarse que, en la lectura lata del texto los Catastros independientes de Bogotá, Cali, Medellín y Antioquia, quedaron excluidos de la posibilidad de realizar estos avalúos, dado que en la enumeración explicita, no quedaron enunciados y además del Igac con nombre propio, **cuando se refiere a otras personas naturales o jurídicas, aclara que Son De Carácter Privado.**

Este decreto ley ha sufrido varias modificaciones, mediante otras normas de igual tipo, como son los decretos leyes, 1122 de 1999 y el 266 de 2000.

El decreto 1122 de 1999, modifica la exclusión que en el primero se había hecho de los catastros independientes al decir "... o cualquier persona natural o jurídica registrada como avaluador idóneo....." por cuanto ya no incluye la limitación que tenía de que debían ser de carácter privado; por lo cual estos organismos solo tendrían que inscribirse ante el Igac, para poder cumplir esta labor.

Este decreto, **que fue declarado inexequible**, mantenía la función del Igac frente a los avalúos donde interviniera el Estado, al encargarle que además de la elaboración del registro; le asignaba la autoridad **para determinar los parámetros de evaluación de idoneidad,** de quienes aspiraran a formar parte del registro de avaluadores.

En el período comprendido entre la caída de la norma y la expedición de la nueva que habría de reemplazarla, el ejecutivo presenta al congreso los proyectos que se convirtieron en las leyes 546 y 550 de 1999, y que pueden entenderse como la tercera etapa de la cambiante tendencia en cuanto a la labor de los avalúos.

Con el fin de regular un sistema especializado de financiación de vivienda individual a largo plazo, ligado al índice de precios al consumidor y para determinar condiciones especiales para la vivienda de interés social(UVR) y, establecer un régimen que promueva y facilite la reactivación empresarial y la reestructuración de los entes territoriales, respectivamente, se incorporaron aspectos atinentes a la actividad

valuatoria, en los artículos 50 de la primera y, 60,61 y 62 de la segunda; que han sido reglamentados parcialmente por los decretos 422 y 466 del 2000.

La ley 546, establece que sin perjuicio de la competencia que en materia de avalúos corresponde Al Instituto y a los catastros municipales, departamentales o distritales, autorizados por la ley; " Los avalúos que se requieran para las operaciones activas o pasivas de que trata la ley, serán realizados por **personas pertenecientes a una lista cuya integración y actualización corresponderá reglamentar a la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO.**

En el decreto reglamentario esta lista se convierte en el Registro Nacional de Avaluadores, el cual debe reglamentar una entidad sin ninguna tradición ni practica en las labores valuatorias. ¿ Por qué ya no el Igac y los Catastros o las Lonjas, o la Superintendencia Bancaria?

Escasos tres meses después de dictada dicha norma y, ocho meses después de dictado el decreto ley 1122, y anulado poco después por razones diferentes a este artículo 73; se dicta **el decreto ley 266 de 2000**, conocido como de Supresión de Tramites, y fruto de los nuevos conceptos ideológicos y quizá de los distintos intereses que se encuentran en jugo, este decreto ley 266 modifica radicalmente el concepto, al establecer que en los avalúos de que hablaba el 2150, ya no eran las lonjas o agremiaciones quienes debían designarlos,(en caso que se hubiese optado por la opción privada) ni inscribirse en el registro que elaboraría el Igac, según el decreto 1122, sino que lo único que se requiere, es que el perito este inscrito en una de las Lonjas de Propiedad Raíz; buscando reforzar la Libre Competencia, pero generando mayor confusión en la actividad valuatoria.

Para agregarle un poco de sal al cuento el decreto 1420 de 1988, reglamentario de la ley 388 de 1997, en lo que se refiere a los avaluos, se regularon, entre otros, aspectos tales como que:

- La Lonja que debía designar a los peritos actuantes debía tener domicilio en el municipio, donde se encontraba localizado el predio objeto de valoración. Este aspecto en concordancia con el mandato original del decreto ley 2150, que establecía "... por la lonja de propiedad raíz del lugar donde esta ubicado el bien... "

- El perito y la lonja son solidarios en la responsabilidad frente a los avalúos.

- Las lonjas deben crear un registro de peritos que deseen actuar en la realización de avaluos para efectos de la ley 388.

- Existen instancias (revisión e impugnación) para controvertir los avalúos.

- La primera instancia debe ser resuelta por las lonjas y agremiaciones, y que en todos los casos el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, resolverá las impugnaciones o segunda instancia.

Así las cosas, a los ojos de un neófito en las cuestiones legales y, dada la confusión imperante es necesario aclarar algunos aspectos sobresalientes, tomando en cuenta la percepción del autor de estas notas.

1° Este decreto en varios de los aspectos enumerados fue demandado, por las agremiaciones privadas que consideraron vulnerados sus derechos, pero mediante sentencia del diciembre de 1999, el Honorable Consejo de Estado lo encontró ajustado a las leyes, por lo cual en cuanto a este aspecto se encuentra plenamente vigente y válido. (conseguir copia de la sentencia o por lo menos el número y la fecha)

2° Que las leyes 388 de 1997, la 546 y 550 de 1999 se refieren a aspectos totalmente diferentes, por lo cual su esfera de competencia y sus desarrollos se deben mantener separados.

3° Que el decreto ley 266 del 2000, por ser una norma de mayor jerarquía modifica el decreto reglamentario 1420 de 1998, solo en cuanto a quién designa los peritos actuantes, en los casos de avalúos para enajenación previsto en el artículo 61 de la ley 388 de 1997 y dado que en artículo 163 del decreto ley 266, que se refiere a la racionalización de tramites en la función pública, y en donde hace mención de las normas derogadas solo se incluyen algunos artículos de la ley 190 de 1995.

De todo lo anterior, ha quedado una cosa positiva adicional a las normas, que en forma expresa se han dictado, y es la conciencia sobre la necesidad de profesionalizar la actividad de los avalúos y la indispensable necesidad de establecer normas técnicas claras y precisas que regulen la actividad de los avalúos y que solo en la medida que quien participen en ella, estén formados académica, ética y profesionalmente, la sociedad podrá contar con avalúos que reflejen el valor de su patrimonio y se reduzca el margen de incertidumbre que sobre dichos valores existen.

A continuación se presentara el análisis de las normas vista desde el nivel sectorial de que se hablo anteriormente o sea rural, de desarrollo urbano y de contratación administrativa.

Leyes sobre Reforma agraria.

El entorno social.
Colombia, como el resto de los países de América Latina, presentaba una exagerada concentración de la tierra rural, en donde un 75 por ciento de la tierra se encontraba en manos de algo menos del 10 por ciento de los propietarios, mientras que más del 60 por ciento de los propietarios solo poseían menos del 10 por ciento de la tierra.

Históricamente, esta situación de tenencia que se concreta en la coexistencia del latifundio minifundio y de grandes masa de población sin tierra, ha determinado grandes conflictos sociales, los cuales persisten en nuestra sociedad, y la llegada al poder de la

revolución Cubana, impulsaron en los países, con el apoyo de los Estados Unidos, la instauración de programas de reforma agraria, que en Colombia se concretizo en la ley 135 de 1961.

Esta ley que pretendía modificar la situación imperante, tuvo un impulso diferente, en los períodos presidenciales, según fuera su concepción política y la correlación de fuerzas en el congreso, de los grandes detentores de la tierra y, su aplicación durante tres décadas ha sido inocua, si se tiene en cuenta algunas cifras que sobre tenencia se registran, o los conflictos que aún se presentan en nuestra zona rural; e incluso, en los diagnósticos que expertos sobre las causas y posibles soluciones de las actuales luchas vive el pais mencionan, en cuanto que la tenencia de la tierra, sigue siendo inequitativa y, que si se desea que esta violencia desaparezca, es necesario, entre otras cosas, modificar la actual estructura de la tenencia de tierra rural.

Aspectos operativos en avalúos.

En el momento de dictarse la ley, el Instituto Geográfico, ya tenia una escuela y una tradición en la realización de avalúos, por lo cual ante el mandato de la ley de crear un Cuerpo especial de peritos para la reforma Agraria, este fue adscrito, técnica y operativamente a este organismo y no al INCORA[68].

Los integrantes de dicho Cuerpo Especial, muchos de los cuales habían venido desarrollando su trabajo en el igac, aplicaron los mismos conceptos, que utilizaban para la realización de avalúos catastrales, entre ellos los factores de explotación y el de tamaño, que se aplicaron hasta la entrada en vigencia de la ley 4 de 1973, en que fruto de los intereses de los grandes propietarios, fueron expresamente eliminados.

Con la expedición de la ley 14 de 1983, que trata de los avalúos catastrales y, a pesar que su objetivo es incrementar los recursos fiscales de los municipios, ***se excluyen de dicha valoración,*** *elementos tales como los cultivos permanentes, y la maquinaria que existiera en los predios, elementos que a pesar de largas discusiones en los estrados judiciales, el Catastro mantenía como objeto del censo catastral.*
Para quitar previa verificación

La exclusión de estos elementos del avalúo catastral y, el deseo de que no fuera posible pretender pagar un predio, tomando como base el avalúo catastral, obliga a que en el artículo 25 de esta ley, se haga la salvedad que en los casos que el estado requiriera adquirir predios en desarrollo de los programas de Reforma Agraria, se acuda a un **AVALÜO ADMINISTRATIVO**, (es necesario verificar si antes de esta norma existía alguna referencia a avalúo administrativo) el cual no define, pero lleva a la lógica conclusión que este debe referirse a un valor comercial, y el cual incorpore todos los elementos constitutivos del bien objeto de valoración, por oposición al catastral. (Ver referente al mismo aspecto el capítulo 1° de este documento.)

[68] INCORA, es la sigla con que se conoce y define al Instituto Colombiano de la Reforma Agraria.

En la ley 30 de 1988, en su artículo 24, establece que el artículo 58 de la ley 135 de 1961, vigente en ese momento y,(se aclara que se refiere al que se encontraba vigente, por cuanto la ley 135 de 1961, original, había sufrido varias modificaciones, por el decreto ley 2895 de 1963, ley 1° de 1968, la ley 4° de 1973, entre otras); define en forma precisa en el numeral 4° aspectos relevantes de esta digresión, tales como:

1. El avalúo debe ser practicado por DOS peritos.
2. Estos peritos deben ser seleccionados mediante **sorteo.**
3. Los factores a tener en cuenta en la determinación del avalúo.
4. El propietario tendrá siempre derecho a conocer el avalúo que sobre su predio se practique en la etapa de negociación directa.
5. Los peritos podrán recibir información de terceros y **observaciones por parte del propietario ofertado** en las visitas de inspección, y así lo harán constar en el dictamen. Que expidan.
6. Para la determinación del **valor comercial**, deberán tener en cuenta otros predios **de similar calidad y de comparable grado de explotación**.
7. En ningún caso l**a mayor o menor extensión del predio** avaluado podrá tenerse en cuenta como factor para incrementar o disminuir el valor unitario de cada hectárea.

Complementariamente es necesario destacar que en el numeral 5°, penúltimo inciso, esta ley establece que:
“.....
8.El instituto(INCORA), pagará en caso de negociación directa, **el valor que arroje el avalúo comercial** efectuado por el Cuerpo especial de Peritos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, salvo .....”

Estos mandatos de la ley y, el hecho de destacarlas puede aparecer como insustancial, especialmente teniendo en cuenta que esta norma fue abolida por la ley 160 de 1994, pero, dado que obedece a una serie de contradicciones en la aplicación de la norma básica y en alguna medida deben entenderse como el A,B;C, de los avalúos para la reforma agraria y en alguna medida para los avaluos rurales en general, es necesario discutirla.

Durante unos lustros los avalúos para este fin fueron practicados por un solo perito, y ante la insistencia que dichos funcionarios eran venales, se estableció que se requerían dos, seguramente con el objetivo que se dieran control mutuamente.

Con el fin de evitar la intencionalidad, que pudiese redundar que los avalúos quedaran bajos o altos, se estableció, el mecanismo del sorteo, esperando que la aleatoriedad, solucionara esta posibilidad.

En cuanto al tercer elemento, la enumeración de todos y cada uno de los elementos a ser tenido en cuenta, buscaba evitar que los avalúos no tuvieran en cuenta elementos constitutivos del inmueble, como pasaba en los avalúos catastrales y, por que la forma de pago establecía que la parte correspondiente a las mejoras debían ser pagadas de contado.

En cuanto a los puntos cuarto, quinto y octavo, tienen que ver con la forma en que los responsables de las negociaciones habían venido desarrollándolas, en cuanto a que les ofrecían un precio menor al establecido en el avalúo y del cual el propietario ofertado no tenia conocimiento.

En cuanto al punto seis, se ratificaba en principio que el avalúo debía ser comercial, no catastral, pero especialmente, que no era factible aplicar el coeficiente de explotación y, que la única forma era investigando predios de similar condición de explotación.

El séptimo punto reiteraba la imposibilidad de aplicar el coeficiente de tamaño, que en la etapa inicial de la Reforma Agraria se había aplicado, con menoscabo, según los propietarios de sus intereses económicos.

Todos estos mandatos buscaban que las negociaciones fueran más trasparentes y no se lesionaran los propietarios, ni los intereses del estado.

La década del noventa trajo un nuevo aire al concepto del papel que debía cumplir el estado y, los pobres resultados obtenidos en tres décadas, en donde el Incora había incurrido en grandes inversiones, sin modificar estructuralmente la tenencia de la tierra y pensando que la actitud paternalista que tradicionalmente se tuvo, no rendía frutos se presento al congreso el proyecto que se convirtió en la ley 160 de 1994.

Esta ley conceptúa que el mercado se encargara de hacer eficiente la labor de la Reforma Agraria, en la medida que el aspirante deba comprometerse con el pago del 30% que no recibe como subsidio, y que los bancos se encargaran de presionar a los adjudicatarios para que utilicen la tierra eficientemente, con el fin de realizar el pago de la deuda contraída.

Como parte del mercado los avalúos ya no serán realizado por peritos del cuerpo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, sino que estos deberán ser contratados por el propietario, con peritos particulares, quienes podrán establecer el precio del inmueble y que los aspirantes tomarán la decisión bajo parámetros de racionalidad económica; por cuanto si llegan a un acuerdo propietarios y campesinos, estos últimos recibirán un subsidio del 70% del valor de la tierra (del equivalente a una Unidad Agrícola Familiar).

Lo que se conoció extraoficialmente, fue, que en los dos primeros años los avalúos tenían una sobrevaloración de aproximadamente el 30 por ciento, lo cual permitía que el campesino recibiera un subsidio del 100 por ciento y, no del setenta como prescribía la ley, y lógicamente el propietario recibiera el pago de contado, sin tener que a esperar el desembolso por parte de la entidad crediticia; pero especialmente hacia posible la negociación que de otra forma no se había podido conseguir, tomando en cuenta que los entes crediticios no estaban interesados en otorgar o financiar proyectos que históricamente no habían sido viables, dado que en muchas oportunidades los campesinos al recibir el crédito, o no lo dedicaban a la actividad productiva o cuando lo hacían no lo empleaban en el pago de sus obligaciones.

Como herencia de este proceso de cambio quedo un decreto y una resolución que establecen los procedimientos y métodos cuando se requiere avalúos para efectos de Reforma Agraria y, que se presentan en el anexo normas sobre avalúos en este capítulo.

Hasta la fecha no se han presentado cifras que muestren cuales han sido los resultados de esta nueva orientación, en cuanto a número de campesinos beneficiados y, hectárea repartidas para poder establecer las bondades del nuevo sistema.

NORMAS SOBRE REFORMA URBANA

Como fruto de la violencia que vivió el campo en las décadas anteriores al cincuenta, se presento una migración masiva a las ciudades, lo cual trajo como consecuencia un crecimiento desordenado de nuestras ciudades y, en gran medida una incapacidad de responder al nuevo reto que se planteaba, por cuanto además de la ausencia de normas que permitieran una gran fluidez en el accionar de los entes territoriales, existía como en la zona rural, una gran concentración de la tierra, lo cual impedía que los agentes constructores accedieran a tierra barata, y por lo tanto incrementando el precio de las viviendas, lo cual restringía el mercado inmobiliario, especialmente de esa inmensa población de bajos y medianos ingresos, localizados en las ciudades.

Este conflicto de intereses entre los propietarios de la tierra y los constructores, en alguna medida se resolvió en términos legales con el advenimiento de la ley 9° de 1989.

Esta ley de múltiple facetas pretendió darle instrumentos a los municipios, cuando necesitaba actuar en el ámbito urbano y suburbano y para ello tuviera que adquirir tierras; e introdujo el concepto de AVALUOS ADMINISTRATIVOS ESPECIALES, los cuales describe en el artículo 18, la mencionada ley.

Adicionalmente en el artículo 37 se regulo otro aspecto como fue la compensación, a los propietarios, cuando por causa de una obra pública o por razones ambientales, se les prohíba, urbanizar, parcelar, construir o funcionar.

Adicionalmente en el artículo 106 y subsiguientes se estableció, la contribución al desarrollo, por causa de obras públicas.

Sin lugar a dudas el tópico de mayor interés fue la reducción del tiempo requerido para la prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria, donde se establecieron lapsos de cinco(5) y tres(3) años. Así mismo en el artículo 58 crea la obligación, a las entidades del Estado de ceder a título gratuito, los bienes que las personas hubiesen ocupado antes de julio de 1988.

En lo que se refiere a los avalúos, nuestro tema central, la introducción del concepto de avalúos administrativo especiales, con las restricciones enumeradas, dificulto grandemente el proceso valuatorio, como se menciono en capítulo anterior; pero fue la primera explicitación, del derecho de que el Estado recuperar parte del incremento del

valor en la tierra determinado por las acciónense o intenciones manifiestas y, no por obras, que tradicionalmente se recuperan por el cobro de contribución de valorización.

La función de realizar los avalúos, como tradicionalmente se venía haciendo se le asigno al Instituto Geográfico y los catastros independientes.

Desafortunadamente el establecimiento del área de acción(urbana y suburbana) de la ley y, la derogatoria expresa del tope del pago, previsto en el decreto ley 222 de 1983 y consecuentemente de los avalúos, introdujo una serie de hechos, que le costo la cárcel a algunos funcionarios públicos, por cuanto si requerían adquirir un inmueble por fuera del espacio urbano o suburbano, estos alcaldes, estimaban que no requerían del avalúo que practicase el Instituto Geográfico y que no tenían tope en el pago del bien; por lo cual procedieron a adquirir inmuebles sin estos requisitos y ante acusaciones por parte de las veedurías ciudadanas, fueron enjuiciados penalmente.

Cosa parecida sucedió con el advenimiento del decreto ley 2150, cuando en su artículo 27, autorizo para que las autoridades pudieran acudir a avaluadores particulares para la realización de los avalúos, que requerían.

Como los avaluadores particulares estaban acostumbrados a realizar sus avalúos a valores comerciales, se negaron rotundamente a tener en cuenta que el procedimiento que debía seguirse era el previsto en el artículo 18 o sea obtener un avalúo administrativo especial, descontando al precio comercial, aquella porción atribuible a las acciones o intenciones del Estado.

En tal sentido lo que es necesario aclarar es que el 2150, estableció, que además del Igac y los catastros, los particulares podían realizarlos, pero no regulo que fuesen comerciales.

Fuera de contexto
En el año de 1993, el Instituto Geográfico, sufrió una reestructuración, en la cual se redujo notoriamente la planta de empleados, por lo cual este organismo contrato peritos particulares para la realización de los avalúos. Esta nueva situación trajo un problema parecido, en la medida que cuando los supervisores o revisores del Igac, solicitaban a dichos peritos que tuvieran en cuenta la restricción establecida en la ley, se quejaron de que aquellos, los estaban presionando, arbitrariamente, a bajar los avalúos, por lo que solicitaron una investigación disciplinaria en algunos casos.

En esta medida, algunas personas pensaron, en forma equivocada, que haberle dado cabida, en la realización de los avalúos a estos peritos particulares, igualmente había variado la restricción en el tipo de avalúo que debía realizarse y que el avalúo era comercial, cuando dentro del marco de la ley 9 de 1989, debía ser avalúo administrativo especial.

En lo que se refiere al monto del pago, en caso de expropiación el articulo 28 de la ley novena, establece "..... se ordenara la expropiación del inmueble y el juez competente podrá ordenar el pago de la indemnización **en la misma cuantía y términos en que se**

hubiere llevado a cabo el pago de la compraventa si hubiese sido posible la negociación voluntaria. ..... " En términos prácticos **el precio sería el avalúo administrativo especial**, o sea el valor comercial reducido en la valorización evidente generada por las acciones o intenciones del estado.

En lo que respecta a la contribución del desarrollo, creada en el artículo 106; antecedente de la plusvalía de la ley 388 de 1997, y de la cual solo dos municipios la establecieron(uno de ellos Cartagena), en lo que se refiere a la forma de calcular el monto de la contribución, mezclaba los avalúos comerciales y los catastrales, lo cual pudo determinar una dificultad política en su implementación, por cuanto la diferencia en este caso era muy grande, dado la tradicional sub.-valoración y desactualización de los catastrales.

Esta mezcla solo podía haberse utilizado, si estos avalúos catastrales, se realizaran a valores comerciales y, el proceso de reajuste anual que establece la ley 14 de 1983, se realizara a nivel de cada región y, en el mismo porcentaje en que se presento el fenómeno económico en ella.

LA LEY 388 DE 1997

Esta ley modifica sustancialmente la ley anteriormente comentada y en lo que se refiere a los aspectos valuatorios. Por ejemplo, en su artículo 61, que establece el precio de adquisición será, **igual al valor comercial**, en oposición al concepto de Avalúo Administrativo Especial, que se planteaba anteriormente.

Sin embargo en el parágrafo 1°, se retoma parcialmente el concepto del avalúo administrativo especial al ordenar que al avalúo comercial se le debe descontar la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según el caso.

La diferencia estriba en que ya no se debe tener en cuenta las compras, intenciones o acciones, los cambios de uso de los cinco (5) y tres(3) años anteriores; si no exclusivamente de la obra que se desea realizar.

Este mismo artículo remite la ejecución de los avalúos al decreto ley 2150 de 1995, o sea que le da potestad a los avaluadores particulares en su realización, pero establecer la limitación que es la lonja quien debe designar el perito, al mismo tiempo el decreto 1420 de 1998, reglamentario de la ley en los aspectos valuatorios, se establece la responsabilidad mancomunada del perito y de la correspondiente agremiación; situación que de hecho introduce los procesos de revisión y control por parte de esta última, a los cuales no están acostumbrados ninguno de los dos, pues es la única forma, para que la agremiación pueda ser responsable del avalúo que rinda el perito, es el establecer niveles o formas de control.

Se debe hacer referencia a los avalúos de plusvalía y la situación presentada por el decreto 266

La ley 388 de 1997, plantea la figura de la participación en plusvalía, como el derecho, que tienen los municipios y distritos de participar en una porción del incremento del valor generado, por los actos administrativos, que se establezcan en el POT, dicha participación podrá variar entre un 30 y un 50%, según lo establezca el Concejo Municipal al momento de dictar el POT.

En esta norma se definen cuatro causas de plusvalía y en consecuencia de participación en plusvalía, de las cuales las tres primeras se refieren a actos administrativos, en donde no implican construcciones, en tanto que la cuarta, establecida en el artículo 87, la asocia a la realización de obras, siempre y cuando estén previstas en el POT. Este artículo introduce en consecuencia una condición equivalente a la que tradicionalmente correspondía a la VALORIZACIÓN, lo cual puede prestarse a confusión.

Además, en lo que se refiere al avalúo o el monto de la indemnización, cuando se refiere a los procesos de expropiación, introduce variaciones que pueden ser significativos en la aplicación de la ley.

Cuando se habla del monto de la indemnización cuando se acude a la expropiación, por via judicial se establece que el monto será igual al lucro cesante y al daño emergente, y que el avalúo comercial del inmueble hará parte integral de este último; en tanto que cuando se define el monto de la compensación en la expropiación por via administrativa el monto solo será el avalúo comercial.

Esta diferencia de monto a compensar podrá tener la consecuencia que todas la personas prefieran no realizar la negociación voluntaria de los predios que se necesitan comprar, sino que busquen entrar en procesos de expropiación por vía judicial dado que es posible que el monto que se pague sea superior en este caso. Adicionalmente teniendo en cuenta que los propietarios, desconocen o rechazan la diferencia entre la vías judicial y administrativa, simplemente lo verán como una condición de inequidad, en lo que respecta a su situación.

La figura prevista en la ley 9° de 1989, en cuanto al desarrollo prioritario, bajo la amenaza de extinción del dominio, por razones de índole política y práctica, desapareció en la 388, y fue reemplazada por la enajenación forzosa, consecuente con la definición política que el estado no debe realizar las acciones que son propias de la esfera privada, si el propietario no cumple con lo ordenado, ya no se le extingue el derecho de propiedad, sino que su predio se somete a remate para que otro particular que lo adquiera, realice lo que en el POT se definió.

Para dicho remate se establece que en la primera subasta, será postura admisible el 70% del avalúo comercial; de no presentarse proponente, en la segunda subasta será postura admisible el setenta 70% del avalúo CATASTRAL.

Esta situación que en términos de los municipios puede verse como favorable puede tener implicaciones, inconvenientes dado que los municipios no optaran, por esta figura dado las posibles implicaciones políticas con los propietarios de la tierras.

Finalmente, la ley en los artículos 75, 76 y 77, establece los procedimientos para el calculo de la Plusvalía, en donde para los dos primeros mencionados habla de un avalúo antes y uno después de la acción urbanística, (POT) siendo este último el nuevo precio o valor de referencia, al cual se debe restar, el primero; procedimiento normal cuando se desea calcular un incremento o cambio de valor en el tiempo.
Pero en el artículo 77, se vario el procedimiento y se estableció que es necesario realizar un avalúo, del inmueble antes de la acción urbanística y que este valor se multiplique por el incremento del área, autorizada en el POT, en esa zona.

La redacción tiene varias implicaciones que son sustantivas en la aplicación y en el resultado de la estimación:

1. La palabra inmueble, puede tener distintas interpretaciones; el terreno, la construcción o el terreno y la construcción, lo cual hace que en términos prácticos según se tome una u otra, va a pesar en el valor finalmente hallado.
2. Que aún, si se toma el terreno, como debe ser la correcta interpretación, en términos prácticos, lo que se ordena es que a cada metro adicional de construcción se le agregue o se le "pegue" un metro cuadrado de terreno, que en términos económicos, no tiene ninguna razón real; por cuanto algunos ejercicios realizados a nivel teórico el monto de la plusvalía puede llegar a ser más del doble en el caso que la construcción autorizada, duplique el área construible, y que al agregarse al valor inicial, la cifra obtenida superará las condiciones reales del mercado. Esta condición se agravaría si en lugar de tomar el precio del terreno se tomara el valor da la construcción, como quedo expreso en el decreto 1599 de 1998, artículo 6°.

NORMAS SOBRE ARRENDAMIENTOS.

Las normas que regulan los contratos de arrendamientos de los inmuebles tiene varias implicaciones, dado que si tenemos en cuenta el la definición misma del concepto de avalúo como el resultado de las rentas futuras traídas a valor presente y capitalizadas; en la medida que el estado le ponga un tope, se estará actuando indirectamente sobre el mercado de los inmuebles.

El primer antecedente que se presenta en la compilación se remonta al año de 1943, con la ley 7°, y continúa con los decretos 3444de1985, 1376de 1986, sobre contratos de arrendamiento de inmuebles cuando intervenga el Estado. Estos dos decretos fueron derogados por sentencia de las autoridades judiciales, tomando como razón que habían sido dictados en desarrollo de l la ley enunciada, cuando ya había sido dictada la ley 56 de 1985, que regula los contratos de arriendo de inmuebles dedicados a vivienda, la cual en repetidas oportunidades se ha propuesto que se elimine dado el carácter intervensionista que tiene en el mercado de los bienes inmuebles y por cuanto, según las personas o gremios que han propuesto su eliminación, en términos prácticos

no se cumple, y sólo se traduce en que los arrendadores busquen subterfugios que permitan evadir el cumplimento de la ley.

NORMAS SOBRE REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Las normas dictadas a este respecto no establecen en forma directa aspectos que tengan que ver con los avalúos en cuanto a procedimientos, pero si tienen un impacto en el mercado de los bienes inmuebles y es la razón por la cual en este compendio se incluyen.

La primera ley referenciada en esta compilación es la ley 182 de 1948, la cual en términos prácticos permitió que un inmueble que contara con varias unidades funcionales e independientes pudiesen ser transadas, cada una de ellas, sin tener que vender o comprar todo el inmueble.

Este hecho en la práctica aumento el número de transacciones y consolido el mercado de la construcción, generando un especio en donde la vivienda ya no se realizaba por encargo[69] sino que la producción era para un comprador anónimo, y bajo patrones estándares, en fin, mercancías.

Las normas posteriores lo que hacen es regular aspectos sobre los entes que se encarguen de administrar la unidad sometida a este sistema.

Queda pendiente incluir normas sobre titularización

En cuanto a comentarios de las normas, finalmente, se presentan los referentes la ley 56 de 1981. que se dicto presionado por los organismos encargados de realizar obras de desarrollo hidroeléctrico, aduciendo como razones, las demoras en la realización de los avalúos por parte del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, lo mismo que los bajos precios que normal mente se de daban a los inmuebles, lo cual dificultaba los procesos de enajenación voluntaria.

Esta norma, varía el hecho de quién puede hacer los avalúos y establece que ellos serán realizados por una comisión tripartita, pero más allá de este aspecto operativo, introduce variaciones como es el de reconocer que más que le valor del inmueble, como compensación, en estos casos el "daño" causado puede implicar asumir los costos de traslado y otros gastos adicionales, para completar la indemnización.

En términos prácticos, en dicha norma sin hacer mención se introduce los conceptos del lucro cesante y el daño emergente, que en la ley 388 de 1997, se menciono como monto de la compensación en el caso de la expropiación por vía judicial, la diferencia esta en que en este caso se debe estimar dichos valores sin tener que acudir a los estrados judiciales, inherente a los procesos de expropiación.

[69] Vivienda por encargo fue el proceso que predomino hasta la década de los cuarenta, el cual consistía que la persona que tenía recurso ordenaba la construcción en función de sus necesidad y gustos, en otras palabras eran bienes de uso y no mercancías.

Parágrafo. Autorizase igualmente al Gobierno para dictar las medidas necesarias, a fin de establecer el control de los arrendamientos de las habitaciones y locales urbanos.

NORMAS SOBRE AVALUOS

1) Ley 7 de 1943. Por la cual se dictan disposiciones de carácter económico y se dan unas autorizaciones al gobierno.
Artículo 3. (....)Parágrafo. Autorizase igualmente al Gobierno para dictar las medidas necesarias, a fin de establecer el control de los arrendamientos de las habitaciones y locales urbanos.

LEY 182 DE 1948
(Diciembre 29)

Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio.

EL CONGRESO DE COLOMBIA
DECRETA:
Artículo 1°. Los diversos pisos de un edificio, y los departamentos en que se divida cada piso, así como los departamentos de la casa de un solo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios, de acuerdo con las disposiciones de esta Ley.

El título podrá considerar como piso o departamento los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos y apartamentos.

Artículo 2°. Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento, y comunero en los bienes afectados al uso común.

Artículo 3°. Se reputan bienes comunes y del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y a cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso o departamento, tales como el terreno, los cimientos, los muros, la techumbre, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable, los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escaleras, accesorios, etc.

Artículo 4°. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al valor del piso o departamento de su dominio.

Los derechos de cada propietario, en los bienes comunes, son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso o departamento a que acceden.

Artículo 5°. Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, en proporción al valor de su piso o departamento, sin perjuicio de las estipulaciones expresadas en las partes.

El dueño o dueños del piso balo y del subsuelo quedan exceptuados de contribuir al mantenimiento y reparación de escaleras y ascensores, no siendo condominio de ellos.

Las cuotas de impuestos o tasas serán pagadas directamente por cada propietario, como si se tratase de predios aislados.

Artículo 6°. Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes siempre que los utilice según su destino ordinario **y** no perturbe el uso legítimo de los demás.

Artículo 7°. Cada propietario usará de su piso o departamento en la forma prevista en el reglamento de copropiedad, y, en consecuencia, no podrá hacerlo servir á otros objetos que los convenidos en dicho reglamento, o a falta de éste aquellos a que el edificio esté destinado o que e deben presumirse de su naturaleza. No podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios, o comprometa la seguridad, solidez o salubridad del edificio. Tales restricciones regirán igualmente respecto del arrendatario y demás personas a quienes el propietario conceda el uso o el goce de su piso o departamento.

El Juez, a petición del administrador del edificio o de cualquier propietario, podrá aplicar al infractor una multa de cincuenta a cinco mil pesos, sin perjuicio a las indemnizaciones a que hubiere lugar.

La reclamación se sustanciará breve y sumariamente.

Artículo 8°. Cada propietario puede enajenar su piso o departamento, hipotecario, darlo en anticresis y arrendamiento sin necesidad del consentimiento de los propietarios de los demás pisos o departamentos. Dividido el inmueble, en los casos previstos en el articulo 14 de esta Ley, subsistirá la hipoteca o el gravamen.

Articulo 9°. La hipoteca constituida sobre un piso o departamento que ha de constituirse en un terreno en el que el deudor es comunero, gravará su cuota en el

terreno desde la fecha de la inscripción, y al piso o departamento que se construya, sin necesidad de nueva inscripción.

Artículo 10°. Para inscribir por primera vez un título de dominio o cualquier otro derecho real sobre un piso o departamento comprendido en las disposiciones de esta Ley, será menester acompañar un plano del edificio a que pertenece. Este plano se agregará y guardará en El protocolo respectivo.

La inscripción de títulos de propiedad y de otros derechos reales sobre un piso o departamento, contendrán, además de las indicaciones de que trata el articulo 2659 del Código Civil, las siguientes: (1)

a) Ubicación y linderos del inmueble en que se halle el piso o departamento respectivo;
b) Número y ubicación que corresponda al mismo piso o departamento en el plano de que trata el inciso lo. de este articulo.

Los pisos y departamentos de un edificio se inscribirán también en la matrícula de la propiedad inmueble, de conformidad con lo establecido en la Ley 40 de 1932. (La Ley 40 de 1932, fue derogada expresamente por D. 1250/70, Art. 96).

La inscripción de la hipoteca de un piso o departamento contendrá además de las Indicaciones señaladas en el artículo 2663 del Código Civil, las que se expresan en los ordinales a> y b) de este artículo. (Ver Decretos 960 de 1970 y 1250 de 1970).

Artículo 11°. Los propietarios de los diversos pisos o departamentos en que se divide un edificio podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración del mismo. No constituyendo sociedad deberán redactar un reglamento de copropiedad, que precise los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios, el cual deberá ser acordado por la unanimidad de los interesados.

El reglamento de copropiedad deberá ser reducido a escritura pública, e inscrito simultáneamente con los títulos de dominio y plano del edificio. Dicho reglamento tendría fuerza obligatoria respecto de los terceros adquirentes a cualquier título. Ver ley 16 de 1985.

Artículo 12°. El reglamento de copropiedad contendrá las normas sobre administración y.. conservación de los bienes comunes; funciones que correspondan a la asamblea de los copropietarios; facultades, obligaciones y forma de elección del administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios, etc.

El reglamento determinará en qué casos la gestión de los administradores requerirá la conformidad de la asamblea de copropietarios.

Todo acuerdo que entrañe la imposición de gravámenes extraordinarios, o que tenga por objeto la construcción de mejoras voluntarias, o que implique una sensible alteración en el goce de los bienes comunes, requerirá la unanimidad de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión.

Artículo 13°. La copia del acta de la asamblea celebrada en conformidad al reglamento de copropiedad, en que se acuerden expensas comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de las mismas,

Artículo 14°. Mientras exista el edificio, ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suero y de los demás bienes comunes.

Si el edificio se destruyere en su totalidad o se deteriorare en una proporción que represente, a lo menos, las tres cuartas partes de su valor, o se ordenare su demolición de conformidad con el articulo 988 del Código Civil, cualquiera de los copropietarios podrá pedir la división de dichos bienes.
Artículo 15°. Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los copropietarios están obligados a reparar el edificio sujetándose a las reglas siguientes;

1. Cada propietario deberá concurrir a la reparación de los bienes comunes, con una Suma de dinero proporcional a los derechos que sobre ellos tenga.

2. Dicha cuota, acordada en la asamblea que se celebre de conformidad al reglamento de copropiedad, será exigible ejecutivamente, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 13de esta Ley, y el administrador estará obligado a cobrarla, so pena de responder a todo perjuicio.

Las reparaciones de cada piso o departamento serán de cargo exclusivo de respectivo propietario; pero estará obligado a realizar todas aquellas que conciernan a la conservación o permanente utilidad del piso o departamento.

Si por no realizarlo oportunamente, estas reparaciones disminuyen el valor del edificio, o se ocasionaren graves molestias, o se expusiera a algún peligro a los demás propietarios, el infractor responderá de todo perjuicio.

Artículo 16°. Es obligatorio el seguro contra incendio y daños del ascensor de todo edificio regido por esta Ley.

Artículo 17°. Si el edificio destruido total o parcialmente fuere reconstruido, subsistirán las hipotecas en las mismas condiciones de antes.

Artículo 18°. Las indemnizaciones provenientes de seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio en los casos en que ésta sea procedente, y salvo acuerdo unánime de los propietarios.

En caso de que el inmueble no pueda ser reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá entre los propietarios, en proporción al derecho de cada cual.

Artículo 19°. El Presidente de la República expedirá el reglamento a la presente ley, ene! cual se señalará los requisitos que deben reunir los edificios que deban quedar sometidos al régimen que ella establece.

La Dirección de Obras Públicas Municipales, o la entidad o funcionario que haga sus veces, decidirá si el edificio que se proyecte dividir en pisos o apartamentos cumple con las exigencias de dicho reglamento. Esta declaración, una vez hecha, es irrevocable. Los Notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los Registradores de Instrumentos Públicos inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del reglamento de copropiedad de que tratan los artículos 11 y 12 de la presente ley.

Artículo 20°. Para los efectos de esta ley se tendrán como valor de cada piso o departamento el que los propietarios le asignen unánimemente, o, a falta de acuerdo, el que determine el respectivo catastro municipal.

Artículo 21°. Los avalúos que ordenan las leyes tributarias deberán hacerse separadamente para cada uno de los pisos o departamentos que existan en los edificios a que se refiere la presente ley.

Artículo 22°. Los bancos hipotecarios y los bancos comerciales con sección hipotecaria quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas a su favor sobre edificios sometidos al régimen de la presente ley, entre los diferentes pisos o departamentos que integran tales edificios, a prorrata del valor de cada uno de aquellos.

Artículo 23°. Una vez efectuada la división de la correspondiente hipoteca y hecha la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los dueños de cada piso o departamento serán responsables, exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes.

Artículo 24°. Los bancos hipotecarios quedan especialmente autorizados para conceder préstamos con garantía hipotecaria, destinados a la construcción de los edificios a que se refiere esta ley, hasta por el sesenta por ciento (60%) de su valor, pudiendo iniciar los préstamos tan pronto como se acredite una inversión del cuarenta por ciento (40%).

Artículo 25°. El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos. Al de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen ¡a solidez de la habitación, tales como excavaciones, sótanos, etc.

Artículo 26°. Esta ley regirá desde su sanción. Dada en Bogotá a 29 de diciembre de 1948.

Publíquese y ejecútese.

3) LEY 135 DE 1961. POR LA CUAL SE BUSCA REFORMAR LA ESTRUCTURA SOCIAL AGRARIA POR MEDIO DE PROCEDIMIENTOS ENDEREZADOS A ELIMINAR Y PREVENIR LA INEQUITATIVA CONCENTRACIÓN DE LA PROPIEDAD RUSTICA O SU FRACCIONAMENTO ANTIECONÓMICO.

Artículo3° "Realizar programas de adquisición de tierras en zonas rurales mediante negociación directa con los propietarios que la enajenen voluntariamente o decretar su expropiación cuando fuere necesario ....."(artículo 3° de ley 30 de 1988)

Artículo 61 (original)

Numeral 2° .... el Instituto (incora) hará practicar un valúo por peritos del cuerpo de avaluadores que para cumplir esta función, deberá organizar el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y con base en él adelantará las negociaciones para acordar el precio de compra que se pagará en la forma que se determina en el artículo 62° de la presente ley.

Numeral 3° si no hubiere acuerdo sobre el precio o sobre la calificación .... .. se ordenara y adelantará la expropiación

Artículo 58. de la ley 135 de 1961

Numeral 5° El avalúo en el juicio de expropiación se llevará a efecto por tres peritos designados así: Uno por el Instituto de la reforma Agraria, otro por el propietario interesado, y otro por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Si el dictamen pericial fuere objetado por cualquiera de las partes, y el juez declare válidas las objeciones, se procederá a designar otros tres peritos en la forma indicada, y el dictamen que ellos rindieron no estará sujeto a objeción alguna.

Ley 30 de 1988 artículo 58 Numeral 4 AVALÚO. El avalúo del predio que se pretende adquirir será efectuado por dos expertos sorteados de la lista del **Cuerpo Especial de Peritos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi,** quienes, emitirán el dictamen sobre el valor comercial del inmueble teniendo en cuenta como criterios determinantes de su experticio los siguientes factores;

a. El valor intrínseco de la tierra según su ubicación, la calidad de sus suelos, disponibilidad de aguas, la infraestructura física de vías públicas de acceso y dotación de servicios públicos; y b)Las mejoras en él introducidas, según la naturaleza de la explotación económica a la que este destinado y el cuidado del mismo, tales como cercas, pastos artificiales, cultivos permanentes o estaciónales, abrevaderos, dotación de infraestructura de riego, drenajes, vías internas, construcciones, instalaciones agroindustriales y en general toda mejora realizada en el predio que incida en su valor o que lo acrezca como consecuencia de inversiones y adecuaciones realizadas en el fundo para su apropiada explotación económica.

Los peritos avaluarán separadamente la maquinaria y los equipos implementos productivos vinculados a la explotación económica realizada en el predio.

A solicitud del Incora o del propietario ofertado, en la etapa de negociación directa, podrá revisarse el dictamen pericial, por una sola vez, cuando los peritos manifiestamente hayan omitido tener en cuenta algún factor determinante del avalúo, o

incurrido en error de su dictamen. El propietario tendrá derecho a conocer el avalúo que sobre su predio se practique en la etapa de negociación directa.
Los peritos examinaran conjuntamente el predio que se pretende adquirir y realizarán personalmente las investigaciones y averiguaciones necesarias, y podrán recibir información de terceros y observaciones por parte del propietario ofertado en la visita de inspección que practiquen, y así lo harán constar en el dictamen que expidan.

Para la determinación del valor comercial de un predio el peritazgo tendrá en cuenta los valores comerciales de otros predios de similar calidad y de comprable grado de explotación y dotación, ubicados dentro de la zona o en regiones de características semejantes. Los avalúos indicaran el valor unitario promedio de cada hectárea o fracción de superficie del predio. En ningún caso la mayor o menor extensión del predio avaluado podrá tenerse en cuenta como factor para incrementar o disminuir el valor unitario de cada hectárea.
(Numerales 1,2,3 del artículo 24 de la ley 30 de 1988)

3) DECRETO LEY 150. DE 1976 CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA.

DE COMPRAVENTA Y PERMUTA DE INMUEBLES.

Artículo 120. del precio máximo que se puede pagar.
El precio máximo de compra de un inmueble será en todo caso el correspondiente al avalúo practicado con tal fin por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
Artículo 124. de la enajenación directa de inmuebles. La venta de bienes inmuebles se efectuara por negociación directa cuando el avalúo practicado con tal fin por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi no fuere superior a la suma de quinientos mil pesos ($500.000); en caso contrario se realizará mediante licitación pública.
Las zonas de carretera y de caminos fuera de servicio y los predios requeridos por otras entidades públicas cualquiera sea su valor podrán enajenarse directamente.

En ningún caso el valor de la venta podrá ser inferior al avalúo. No habrá lugar al avalúo aquí ordenado cuando para el cumplimiento de sus funciones la respectiva entidad se dedique a la adquisición o construcción de inmuebles que debían ser dados en venta.

Artículo 127. De la permuta. La permuta de bienes inmuebles se sujetará a las reglas de la venta. El valor del bien de propiedad de la Nación no podrá ser inferior, ni el del particular superior al señalado al señalado en el avalúo practicado con tal fin por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Contratos de arrendamiento.

Artículo 135. del valor del arrendamiento. El precio se establecerá por períodos de días, meses o años, pero no se podrá pagar valores superiores a los corrientes en el mercado, según su extensión o cabida, **si se trata de inmuebles,** o el número de unidades si se trata de muebles, y de acuerdo con el sitio de ubicación y estado de los mismos.

Artículo 136. De la duración del arrendamiento. El término del contrato se pactara expresamente. Cuando se den bienes en arrendamiento dicho término no podrá exceder de(3) tres años para muebles o de (5) cinco para inmuebles, sin que en ningún caso haya lugar a prorrogas.

DECRETOS 1670 Y 2449 DE 1975?

4) LEY 56 DE 1981 Por la cual se reglamentan los proyectos de desarrollo hidroeléctricos.

Artículo 10. Para determinar los valores que se han de pagar a los propietarios de los predios y de las mejoras que se requieran para el desarrollo de los proyectos, se procederá en la siguiente forma:

1. Para cada proyecto se integrará una comisión, así, un representante de la empresa propietaria del proyecto, un representante designado por los propietarios de los predios afectados por el mismo, cuya remuneración será sufragada por el ministerio del ramo, y un representante del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Los tres representantes deberán tener experiencia comprobada en avalúos de bienes inmuebles y ser profesionales titulados.

2. La comisión tendrá las siguientes funciones: Elaborar un manual con los valores unitarios que sirvan de base para liquidar los inventarios de los bienes que habrán de afectarse con la obra, determinar el avalúo de los predios, dirimir los conflictos que se presenten en la determinación de inventarios y las áreas.

El manual deberá ser aprobado por el ministerio de Minas y Energía.

3. Los inventarios serán realizados por las partes y para la determinación del área afectada en cada predio, se tendrá en cuenta el respectivo plano de la obra. Si en un predio el área afectada fuere mayor del 70% del área total, el propietario tendrá derecho de exigir a la entidad propietaria que le compre la totalidad del predio, o solamente la parte afectada por la obra.

Artículo 28. El avalúo de los inmuebles afectados por las obras, deberá ajustarse al inventario suscrito por las partes, de que trata el artículo 10 de la ley 56 de 1991 y por consiguiente la entidad propietaria no estará obligada a reconocer las adiciones, reformas o mejoras permanentes que no figuren en aquel.

5) Decreto 2024 de 1982. Reglamentario de la ley 56 de 1981

Artículo 39 ...

Parágrafo. Se entiende que hay negativa a enajenar cuando el propietario o poseedor del inmueble exige un valor superior a los aprobados en el manual de que trata el artículo 10 de la ley 56 de 1981, o superior al avalúo comercial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, al faltar dicho manual.

Artículo 42. (.....)

Los daños que se ocasionen con motivo de los trabajos que ejecute la entidad propietaria de las obras dentro del predio al cual tuvo acceso, los pagará de acuerdo a los avalores señalados en el manual de precios elaborado por la comisión de que trata el artículo 10 de la ley 56 de 1981, o por peritos, a falta de dicho manual.

6) DECRETO LEY 222 DE 1983

Por el cual se expiden normas sobre contratos de la Nación sus entidades descentralizadas y se dictan otras disposiciones.

Artículo 108.- **De la utilidad pública en la ocupación transitoria, adquisición e imposición de servidumbres sobre inmuebles de propiedad particular.**

Artículo 109. De la ocupación temporal y de la indemnización. .....
El valor de esta ocupación se CONVENDRÁ TENIENDO EN CUENTA LOS PRECIOS QUE FIJEN PERITOS DE LA CAJA DE CREITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO, **O en su defecto los avalúos del Instituto geográfico Agustín Codazzi,** practicados para tal fin.
Artículo 111. De la imposición de servidumbres. Numeral 6°. El valor de la indemnización será señalado por peritos señalados por el Juez.

Artículo 143. - de la definición de la compraventa o permuta de bienes inmuebles. El contrato de compraventa o permuta tiene por objeto la adquisición por parte la entidad contratante del bien o bienes inmuebles que requiera para funcionamiento.
El precio máximo de adquisición y el mínimo de venta será el fijado por avalúo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el cual dispondrá.....(Derogado por el artículo 124 de la ley 9° de 1989.)

Artículo 158. - del valor del arrendamiento. El precio se establecerá por periodos de días meses o años, pero si se trata de inmuebles, no podrán pagarse valores superiores a los señalados en las disposiciones vigentes; ....

7) LEY 14 DE 1983

Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones.

ARTÍCULO 25. Los avalúos elaborados con los procedimientos señalados en esta ley, no se aplicarán para la determinación del valor de bienes inmuebles en casos de compra-venta, permuta o donación en que sean parte las entidades públicas, eventos en los cuales se aplicaran las disposiciones sobre el particular contenidas en el decreto ley 222 de 1983 o las que en el futuro las modifiquen o sustituyan.

En las negociaciones de inmuebles rurales, para programas de Reforma Agraria, el precio máximo de adquisición será el que determine para tal efecto el Instituto Geográfico Agustín Codazzi mediante avalúo administrativo

8) Decreto 2580 de 1985. imposición de servidumbres en de desarrollo de la ley 56 de 1981.
Articulo 3
Numeral 5. Si la parte demandada no estuviere de conforme con el estimativo de los perjuicios, podrá pedir dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del auto admisorio de la demanda que se practique un avalúo de los daños que se causen y se tase la indemnización a que haya lugar por la imposición de la servidumbre.

El avalúo se practicara por dos peritos escogidos así: uno de la lista de auxiliares del Tribunal Superior correspondiente y el otro de la lista suministrada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. En caso de desacuerdo en el dictamen, se designará un tercer perito escogido de la lista suministrada por el mencionado Instituto, quién dirimirá el asunto.

Solo podrán avaluarse las mejoras existentes en el momento de notificarse el auto admisorio de la demanda y las afectaciones con posterioridad siempre y cuando sean necesarias para la conservación del inmueble.

LEY 16 DE 1985
(Enero 8)

por la cual se modifica la Ley 182 de 1948 sobre propiedad horizontal.

EL CONGRESO DE COLOMBIA DECRETA:

Artículo 1° **Definición**. La llamada propiedad horizontal que se rige por las normas de la ley 182 de 1948 y del presente estatuto, es una forma de dominio que hace objeto de propiedad exclusiva o particular determinadas partes de un inmueble y sujeta las áreas de éste destinadas a al uso o servicio común de todos o parte de los propietarios de aquellas al dominio de la persona jurídica que nace conforme con las condiciones de ésta ley.

Artículo 2° **Obligatoriedad del reglamento y del régimen de propiedad horizontal**. Un inmueble queda sometido al régimen anterior, solamente cuando el reglamentos que Se refiere el artículo 11 de la ley 182 de 1948v la declaración municipal a que alude el artículo 19 de la misma, se elevan a escritura pública con la documentación respectiva y se inscribe la escritura en la correspondiente Oficina de Instrumentos Públicos, como lo mandan estos artículos. En el reglamento, además de las previsiones que la ley 182 consagre, deben establecerse todas aquellas que se estimen convenientes para asegurar el cabal cumplimiento del objeto de la persona jurídica que se forma.

Articulo 3°. **Persona jurídica**. La Propiedad Horizontal una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular exclusivo individualmente considerados. Esta persona, que no tendrá ánimo de lucro, deberá cumplir y hacer cumplir la ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio común y en

general ejercer la dirección; administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de inmuebles en relación con el mismo.

Articulo 4°. **Órganos de Gobierno.** La dirección y administración de la persona Jurídica a que se refiere el artículo anterior corresponde a la Asamblea General de Propietarios qUe integran la totalidad de los dueños de los bienes de dominio exclusivo o particular del inmueble. En la Asamblea éstos votarán en proporción a los derechos de dominio que tengan sobre dichos bienes.

Su presentación legal, estará a cargo del administrador que indique el reglamento debidamente legalizado o que con posterioridad señale la respectiva Asamblea General.

Artículo 5°. **Registro y certificación sobre existencia y representación legal.** El registro y posterior certificación sobre existencia y representación legal de las Personas Jurídicas a que alude esta ley, para todos los efectos, corresponde al funcionario o entidad que señale el Gobierno, previa comprobación de que la escritura de protocolización del reglamento y de la declaración municipal se halla debidamente registrada en la correspondiente oficina.

Artículo 6°**. Régimen de los bienes de uso o servicio común**. De conformidad con lo dispuesto en la ley 182 de 1948, los bienes destinados al uso o servicio común mientras conserven este carácter son inalienables e indivisibles separadamente de los bienes privados. Sinembargo la Asamblea General de propietarios, por mayoría que represente por lo menos las cuatro quintas partes de los votos que la integran, podrá desafectar de dicho uso o servido común los bienes que no resulten necesarios para tal fin y proceder a su división o enajenación si esto conviniere. En este caso, se protocolizarán con la correspondiente escritura, la decisión de la Asamblea y las autorizaciones que haya sido indispensable obtener, entre las cuales figurará necesariamente el permiso de la autoridad municipal que expidió la declaración a que se refiere el inciso segundo del artículo 19 de la ley 182 de 1948. También son enajenables y divisibles estos bienes en los demás casos contemplados por la mencionada ley

Parágrafo. Siempre que la Asamblea General se ocupare de la desafección de uno de los bienes de uso o servicio común, deberá examinar el perjuicio que pueda ocasionarse a cualquiera de los propietarios de los bienes privados, ordenando la correspondiente indemnización y quedando a salvo la facultad del propietario mencionado para ejercitar las acciones que le correspondan para el reconocimiento de sus derechos.

Artículo 7o. **Integración con la Ley 182 de 1948.** Todos los derechos y obligaciones de los propietarios sobre los bienes de uso o servicio común consagrados con la ley 182 de 1948 se transfieren a la persona jurídica encargada de su administración y manejo y, por tanto, tales derechos y obligaciones se radican en su patrimonio. Asimismo, las demás prescripciones de dicha ley en relación con los mismos bienes se entienden referidas a esta persona jurídica.

Articulo 8°. Competencia y procedimiento. Las diferencias que surgieren entre propietarios y entre éstos y la persona jurídica que nace de lo dispuesto en el artículo 30. de la presente ley, con motivo del ejercicio de sus derechos o el cumplimiento de sus obligaciones como propietarios de los bienes de dominio exclusivo o particular o como integrantes de la persona jurídica antes mencionada serán sometidas a decisión judicial, mediante el trámite del proceso verbal de que trata el Titulo XXIII, sección primera del libro 30. del Código de Procedimiento Civil. Al mismo trámite se someterán las diferencias que surjan sobre la legalidad del reglamento y de las decisiones de la Asamblea General.

Parágrafo. Lo dispuesto en el inciso anterior no impide que los interesados puedan recurrir
a las autoridades de policía para los efectos preventivos de su competencia.

Artículo 9°. Sanciones. El juez, a petición del administrador del inmueble o de cualquier propietario, podrá aplicar al infractor del reglamento o de las normas que rigen la propiedad horizontal, multa de cinco mil pesos ($5.OOO.) a cien mil pesos (100.OOO.) sin perjuicio de las indemnizaciones y demás sanciones a que hubiere lugar. Estas multas quedarán reajustadas anualmente en forma acumulativa, en la misma proporción en que aumente el costo de la vida, conforme con las certificaciones que expida el Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE-, o la entidad que haga sus veces. Lo dispuesto en este parágrafo subroga el inciso segundo del articulo 7o. de la ley 182 de 1948.

Artículo 10°. **Aplicabilidad.** Esta ley sólo se aplicará respecto de aquellos inmuebles que, conforme con la voluntad de su propietario o propietarios, se sometan expresamente a ella.
También podrán el propietario o propietarios optar por someterlos exclusivamente al régimen de la ley 182 de 1948, indicándolo así en el respectivo reglamento.

Los inmuebles sujetos al actual régimen de propiedad horizontal continuarán rigiéndose por la ley 182 de 1948, pero podrán, silo prefieren sus propietarios, acogerse a las disposiciones de esta ley, previa la reforma del reglamento y el cumplimiento de las diligencias aquí ordenadas.

Parágrafo. Los administradores de que trata la ley 182 de 1948, cuando los inmuebles estén sometidos a este régimen, tendrán las facultades que el Código Civil establece para las grandes comunidades, especialmente las contempladas por la ley 95 de 1890 y en cuanto a personería se regirán por lo dispuesto en el artículo 22 de dicha ley.

Artículo 11°. Vigencia. La presente ley rige a partir de su promulgaci6n.

República de Colombia, Gobierno Nacional.
Publíquese y ejecútese.

Bogotá, D.E., 8 de enero de 1985.

D.O. No. 36838. Enero 23-1985.

9) Ley 56 de 1985

Art. 9o._ Canon del arrendatario. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal, pero en ningún caso podrá exceder el uno por ciento del valor comercial del inmueble, o de la parte de él que se dé en arriendo.
La estimación del valor comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder al equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral fijado de acuerdo con lo establecido en los artículos 4, 5, 6, 12 y 13 de la ley 14 de 1983.

Para los demás inmuebles que figuren en el registro catastral,*(verificar la frase)* el valor comercial podrá ser estimado hasta en cuatro (4) veces el avalúo catastral. A partir del 31 de diciembre de 1987, el valor comercial estimado para estos inmuebles no podrá exceder a dos (2) veces el avalúo catastral.
Parágrafo._ El gobierno nacional mediante decreto-ley que expida en uso de las facultades extraordinarias que se le confieren en el artículo 28 de esta ley, determinará el sistema de estimación del límite máximo del valor comercial de los inmuebles que:
1o) No estén incorporados en el registro catastral;
2o) Sean objeto de vivienda compartida; y
3o) Estén arrendados por el sistema de contrato de pensión.

Art. 28._ Facultades extraordinarias. De conformidad con el numeral 12 del artículo 76 de la Constitución Nacional y por el término de un (1) año, contado a partir de la vigencia de la presente ley, confiéranse al señor presidente de la República facultades extraordinarias para:
1o) Establecer los procedimientos y normas para determinar la estimación del valor comercial en los casos y circunstancias previstos en el parágrafo del artículo 9o. de la presente ley.

10) Decreto 3444 de 1985. por el cual se dictan normas sobre arrendamientos para las entidades públicas.
(Dictado en desarrollo de la ley 7 de 1943)
Articulo1° Los contratos de arrendamiento que celebren las entidades públicas se sujetarán a las normas de contratación administrativa previstas en decreto 222 de 1983.
Artículo 2° El Instituto Geográfico Agustín Codazzi deberá practicar un avalúo sobre los inmuebles objeto de arrendamiento.
Artículo 3° Cuando se tomen inmuebles en arrendamiento, las entidades públicas pagarán como máximo un precio mensual igual al uno por ciento (1%) del avalúo mencionado en el artículo anterior. Cuando las entidades públicas den inmuebles en arrendamiento, el precio mínimo que cobraran será del uno por ciento (1%)del avalúo referido.

Y deroga el **Decreto 2221de 1983**, artículo 2° parágrafo 2°.

DECRETO 1365 DE 1986
(abril 28)
por el cual se reglamentan las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 sobre la propiedad horizontal.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de las atribuciones que le confiere el ordinal **3°** del artículo 120 de la Constitución Nacional y en especial las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985

DECRETA:

Artículo 1°. Podrán someterse al régimen de propiedad horizontal que establecen las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, tanto los edificios de uno o varios pisos, como los grupos de edificios que constituyan un conjunto, construidos o por construirse, sobre el mismo terreno, que sean susceptibles de división en unidades privadas independientes con salida directa a la vía pública o por áreas destinadas al uso común.

Artículo 2°. La declaración municipal a que se refieren los artículos 19 de la Ley 162 de 1948 y 20 de la Ley 16 de 1985, se entenderá surtida cuando la oficina de planeación o de obras públicas, metropolitanas, distrital o municipal, o el funcionario que haga sus veces, expida la licencia de construcción, la reforma de la misma o su equivalente con indicación expresa de que el inmueble está destinado a propiedad horizontal.

Artículo 3° Para los efectos del artículo anterior, el propietario o propietarios del inmueble o inmuebles construidos o por construirse, que pretendan ser sometidos al régimen de propiedad horizontal, deberán tramitar la expedición de la licencia de construcción o reforma, adjuntando los requisitos exigidos en el artículo siguiente.

Artículo 4° A la solicitud de la licencia de construcción o reforma, de un inmueble destinados a propiedad horizontal, deberá acompañarse además de los requisitos sobre urbanismo y construcción exigidos en los diferentes reglamentos municipales, lo siguiente

a) Un proyecto de división del o los inmuebles afectados a la propiedad horizontal en el que se especifique claramente el número de edificios o bloques, el número de pisos o plantas, el número y área de las unidades de dominio privado, su altura y su identificación, señalamiento general de las áreas y bienes de dominio o usos comunes y el nombre distintivo del edificio construido o proyectado.
b) Plano que muestre la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular el señalamiento general de las áreas y bienes de dominio o usos comunes y la circunstancia deque las unidades de propiedad privada o particular, sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por medio de áreas destinadas al uso común.
b) La oficina de planeación o de obra públicas metropolitanas, distrital o municipal o el funcionario que haga sus veces se abstendrá de otorgar la licencia respectiva cuando el proyecto de división del inmueble y/o los planos presentados, no identifiquen

claramente las unidades de dominio privado y los bienes de dominio y uso comunes y/o cuando las unidades de dominio privado no sean independientes o no tengan salida a la vía pública.

Artículo 5° Para todos los efectos legales, se entenderá constituido el régimen de propiedad horizontal, una vez se eleve a escritura pública y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, la licencia de construcción, la reforma de la misma, o su equivalente en los términos del artículo 20 del presente Decreto y el Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal, el cual deberá contener al menos lo siguiente:

1. Nombre, domicilio e identificación de la persona o personas propietarias del inmueble o inmuebles que se someten al régimen de propiedad horizontal.

2. Determinación del terreno por sus linderos y ubicación sobre las vías públicas, nomenclatura y superficie.

3. Nombre distintivo del inmueble construido o proyectado, seguido de la expresión "propiedad horizontal".

4. Indicación de título de procedencia del dominio del bien y número de las matrículas inmobiliarias.

5. Identificación de cada una de las unidades de dominio privado de acuerdo al plano aprobado por la autoridad competente.

Para los efectos de identificación de cada unidad privada, podrá optarse por un sistema gráfico o descriptivo. El sistema gráfico consiste en hacer referencia al plano a que se refiere el literal b) del artículo **4°** del presente Decreto. El sistema descriptivo consiste en verter las especificaciones del plano indicado, a una forma literal.

6. Determinación de los bienes de dominio o uso comunes, particularmente los esenciales para la existencia, seguridad y conservación del inmueble afecto a la propiedad horizontal y los que permiten a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su unidad de dominio privado.

7. Requisitos que deben cumplirse para introducir modificaciones a las unidades de dominio y a los bienes de dominio o uso comunes.

8. Normas básicas para la utilización de los bienes de dominio o uso comunes.

9. Indicación de los derechos y obligaciones de los propietarios y de los usuarios, particularmente en aspectos relacionados con la convivencia, tranquilidad, seguridad, salubridad y bienestar general de los mismos.

10. Normas para la reparación y reconstrucción del edificio o edificios.

11. Destinación y uso de las unidades de dominio privado,

12. Régimen legal (Ley 182 de 1948 o Ley 16 de 1985) a que se somete el inmueble.

13. Determinación de los coeficientes de copropiedad, o porcentajes de participación en la persona jurídica, según se sometan al régimen de ¡a Ley 182 de 19480 al de la Ley 16 de 1965, para cada una de las unidades de dominio privado.

14. Requisitos que deben cumplirse para introducir reformas al Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal

15. Determinación de los órganos de administración y dirección de copropiedad, o de la persona jurídica, en su caso y asignación de sus funciones.

16. Reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General de Propietarios, forma y época de convocación, quórum deliberatorio y decisorio.

17. Forma de elección, obligaciones y facultades del administrador.

18. Determinación del período presupuestal de administración de la propiedad horizontal.

19. El nombre del administrador inicial o del representante legal provisional o en su caso.

20. Normas que deben seguirse para la liquidación de la propiedad horizontal y distribución de los bienes de dominio o uso comunes en el evento de que ésta termine conforme a la ley o por decisión unánime de los propietarios.
21. Las demás estipulaciones que consideren necesarias o convenientes de conformidad con el régimen legal a que se someta el o los inmuebles.

Artículo 6°. Con el Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal deberán protocolizarse los siguientes documentos:

1. Copia de los planos urbanísticos y arquitectónicos del edificio o conjunto de edificios debidamente aprobados por la autoridad competente.

2. Licencia de construcción en que conste claramente la destinación del o los inmuebles al régimen de propiedad horizontal.

3. Los documentos de que tratan los literales a) y b) del artículo **4°** del presente Decreto.

4. Una memoria descriptiva en la cual se determine detalladamente la ubicación del o los inmuebles, nomenclatura, especificaciones de la construcción y las condiciones de seguridad
y salubridad.

Parágrafo 1°. Los Notarios no podrán autorizar el otorgamiento de escrituras de constitución de propiedad horizontal si al Reglamento de Administración de la misma no se acompañan para el protocolo, los documentos descritos en este artículo.

Parágrafo 2°. Si los propietarios de un inmueble o inmuebles ya sometidos a propiedad horizontal deciden acogerse a la Ley 16 de 1985, solamente deberán protocolizar él reglamento reformado en los términos de la misma y de este Decreto y el acta de la Asamblea en la que se tomó tal decisión. Para la reforma del Reglamento se aplicará el procedimiento; quórum y mayorías establecidas en los artículos 15 y 16 del presente Decreto.
Parágrafo **3°** El Reglamento de Administración que contenga al menos lo indicado en los numerales protocolizado tendrá fuerza obligatoria respecto de cualquier título, de las unidades de dominio privado.

la Propiedad Horizontal siempre que del articulo **5°** y esté debidamente protocolizado tendrá fuerza obligatoria respecto de terceros adquirientes u ocupantes a cualquier título, de unidades de dominio privado.

Artículo 7° El registro y certificación sobre existencia y representación legal de las personas jurídicas que se crean por ministerio de la Ley 16 de 1985, corresponderá al Alcalde del municipio donde se encuentres ubicados el o los inmuebles afectos a propiedad horizontal. En el Distrito Especial de Bogotá, tal función corresponderá al Alcalde Mayor de la ciudad o su delegado.

Para tales efectos, deberá presentarse a la Alcaldía, solicitud de registro de la persona jurídica acompañada de la copia auténtica de la escritura de protocolización del Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. Cuando se trate de traspaso de la Ley 182 de 1948 a la Ley 16 de 1985, a la solicitud de registro deberá acompañarse lo siguiente:

a) Copia auténtica de la escritura de protocolización de la Reforma del Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal, en la que deberá citarse la fecha, número y Notaría de la escritura de protocolización del Reglamento de Copropiedad y el número de matrícula inmobiliaria que le correspondió como propiedad horizontal.

b) El acta de la Asamblea General de Propietarios con la firma auténtica del Presidente y del Secretario de la misma, en ¡a cual conste la decisión de ¡a Asamblea, de someter la propiedad horizontal constituida bajo el imperio de la Ley 182 de 1948 al régimen de la Ley 16 de 1985.

Igualmente, en los casos de cambio de representante legal deberá presentarse a la Alcaldía, para su registro y certificación, el acta correspondiente, con las firmas auténticas del Presidente y del Secretario.

Artículo 8°. La persona jurídica prevista en la Ley 16 de 1985 yen el presente Decreto tendrá como domicilio el municipio en el cual se encuentre localizado el edificio o conjunto dé edificios.

Articulo 9° El nombre a que alude el ordinal **3°** del artículo **5°** , deberá aparecer en letras visibles a la entrada principal del edificio o conjunto de edificios seguido de la expresión "propiedad horizontal"

Artículo 10. En todo acto de disposición o gravamen de un bien de dominio privado **se** considerará incluido el porcentaje de participación del propietario en la persona jurídica. a que alude la Ley 16 de 1985 y el respectivo decreto de copropiedad en el evento de la Ley 182 de 1948, aunque no se diga expresamente y sin que sea permitido pactar lo contrarío.

El Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal, no podrá contener normas que prohíban la enajenación o gravamen de los bienes de domino privado, ni limitar o prohibir la cesión de los mismos a cualquier título.

Artículo 11. En todo acto de enajenación o traspaso de! dominio de unidades privadas que hagan parte de un edificio o conjunto de edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal de la Ley 16 de 1985, se entenderán incorporados al Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal y la licencia de construcción con ¡a sola cita que de la escritura de protocolización de ellos se haga.
Cuando al régimen escogido por el o los propietarios, sea el de la Ley 182 de1948, se solicitarán escrituras de constitución y modificación por su número, fecha y en caso de no hallarse la escritura de constitución en la Notaría ante la cual se solemnice el acto de enajenación o traspaso, se protocolizará con éste copia auténtica del reglamento y de la licencia de construcción o su equivalente.

Para futuros actos de enajenación o traspaso en la misma Notaría, se citará además de la escritura, la que verse sobre la protocolización de que trata el inciso precedente. .

En las copias de las escrituras de enajenación o traspaso a que se refieren los incisos 1, 2 y 3 del presente artículo, se insertará copia del Reglamento y de la licencia respectiva tomándola de la escritura de constitución o de la protocolización conforme a la cita que de ella se haga en la enajenación o traspaso.

La copia del Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal no contendrá sino lo efectivamente reglamentario y, por consiguiente, en ella se omitirá la trascripción de áreas y linderos de unidades privadas, sobre las cuales no verse el traspaso.

Artículo 12. Para todos los efectos legales, los edificios que forman un mismo conjunto constituido en propiedad horizontal, se considerarán como una sola unidad y en tal virtud el uso u goce de las áreas y servicios comunes, será de todos los propietarios, en la forma determinada por el Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal. Así mismo, sus rentas y el costo de las expensas de mantenimiento, conservación y reparación de dichas áreas y Servicios serán a favor y a cargo, respectivamente, de

todos los propietarios en proporción a sus porcentajes de participación en la persona jurídica, o a sus coeficientes de copropiedad, en su caso, sin importar la ubicación de las unidades privadas en relación con tales áreas o servicios comunes.

Articulo 13. La determinación de los coeficientes de copropiedad, o de los porcentajes de participación en la persona jurídica, en su caso se hará teniendo en cuenta que el valor de las unidades privadas, deberá fijarse considerando el área de la misma, el estimativo de utilización de los bienes de uso común y los demás factores de evaluación que incidan en el valor de la unidad.

Tales coeficientes, o porcentajes de participación así determinados, servirán de base para fijar el monto de los aportes o cuotas a cargo de cada una de las unidades de dominio privado, que deberán cancelar sus propietarios para contribuir a las expensas necesarias a la administración, mantenimiento, reparación y conservación de los bienes, áreas y servicios de uso común. Todas y cada una de las unidades de dominio privado deberán tener un coeficiente de copropiedad, o porcentaje de participación, en su caso.

Artículo 14. Para el cobro judicial de los aportes o cuotas en mora, aportes o cuotas extraordinarias, sanciones moratorias, a la copia de la parte pertinente del acta de la Asamblea que determina las expensas comunes, deberá acompañarse certificación del administrador sobre la existencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor.

Artículo 15. El sometimiento al régimen de la Ley 16 de 1985 de un edificio o conjunto de edificios ya afectos a propiedad horizontal en el momento de su expedición, requerirá de la voluntad de los propietarios manifestada en Asamblea por lo menos con las cuatro quintas (4/5) partes de los votos de la totalidad de propietarios. Rara este fin y si el número de propietarios lo amerita, éstos podrán designar delegado a través de los cuales manifestarán su voluntad de someterse o no, al régimen de la Ley 16 de 1985. Si no se expresare la voluntad de los propietarios porque no asistan, o porque no designan delegados, se convocará a otra reunión dentro de los diez (10) días hábiles siguientes. En esta oportunidad, la Asamblea podrá deliberar con un número plural de propietarios que represente por lo menos el ochenta por ciento (80%) del total de coeficientes y decidir con la mitad más uno de los votos que representen la totalidad de los propietarios.
.....

Articulo 35. El presente Decreto deroga los Decretos 1335 de 1959,144 de 1968 y 107 de 1983.
Artículo 36. Este Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

Publíquese, comuníquese y cúmplase.
Dado en Bogotá, D.E., a 28 de abril de 1986.

Parágrafo. Autorizase igualmente al Gobierno para dictar las medidas necesarias, a fin de establecer el control de los arrendamientos de las habitaciones y locales urbanos.

11) LEY 30 DE 1988, SOBRE REFORMA AGRARIA. FALTA INCLUIRLO O HACER REFERENCIA A LA LEY 135.

12) LEY 9° DE 1989 POR LA CUAL SE DICTAN NORMAS SOBRE PLANES DE DESARROLLO MUNICIPAL, COMPRAVENTA Y EXPROPIACIÓN DE BIENES Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.

Artículo 10. Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles URBANOS Y SUBURBANOS para destinarlos a los siguientes fines. A)...."

Artículo 13. "..... El precio de la negociación se fundamentara en el avalúo efectuado por Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, el cual se anexara a la oferta de compra. El término para formular observaciones al mismo empezara a correr a partir de la notificación de la oferta de compra. El avalúo tendrá una antelación máxima de seis(6) meses respecto a la fecha de la notificación de la oferta de compra....."

Artículo 18. Con el objeto de evitar un enriquecimiento sin causa, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones no tendrán en cuenta, al hacer los avalúos administrativos especiales de que trata la presente ley, aquellas acciones o intenciones manifiestas y recientes del Estado que sean susceptibles de producir una valorización evidente de los bienes avaluados, tales como:
1. La adquisición previa por parte de la entidad adquirente, dentro de los cinco años anteriores, de otro inmueble en la misma área de influencia.
2. Los proyectos anunciados, las obras en ejecución o ejecutadas en los cinco(5) años anteriores por la entidad adquirente o por cualquier otra entidad pública en el mismo sector, salvo el caso en que el propietario haya pagado o esté pagando la contribución de valorización respectiva.
3. El simple anuncio del proyecto de la entidad adquirente de comprar inmuebles en determinado sector, efectuado dentro de los cinco(5) años anteriores.
4. Los cambios de uso, densidad y altura efectuados por el Plan Integral de Desarrollo, si existiere, dentro de los tres(3) años anteriores a la orden de compra, siempre y cuando el propietario haya sido la misma persona durante dicho período o, habiéndolo enajenado, haya readquirido el inmueble para la fecha del avalúo administrativo especial.

Las mejoras efectuadas con posterioridad a la fecha de notificación del oficio de que trata el artículo 13 no podrán tenerse en cuenta en el respectivo avalúo administrativo especial.

En los municipios de Bogotá Cali y Medellín, y en el Departamento de Antioquia, las oficinas de catastro efectuarán los avalúos administrativos especiales de que trata el presente artículo ateniéndose a los mismos criterios establecidos para los avalúos administrativos especiales que realiza el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. En lo sucesivo, el Instituto podrá delegar la realización de tales avalúos en otras oficinas de catastro departamentales, intendenciales o municipales.

Artículo 27. ".....Practicado el avalúo administrativo especial el Instituto o la entidad respectiva dará traslado inmediato a los interesados por diez(10) días hábiles, y si transcurrido ese término no fueren objetados, se entenderán aprobados.
.....

Si hubiere observaciones al avalúo administrativo especial, que se formularán dentro del término de traslado del mismo, el Instituto o la entidad respectiva las resolverá mediante providencia que no admite recurso y que deberá dictarse dentro de los cinco(5) días hábiles siguientes a la presentación de las observaciones, salvo que se solicite o requiera la práctica de pruebas. ....."

ARTÍCULO 37.[70] Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, so pena de inexistencia. La afectación quedará sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación o en cuyo favor fue impuesta, durante su vigencia. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

En el caso de las vías públicas, las afectaciones podrán tener una duración máxima de nueve (9) años.

La entidad que imponga la afectación o en cuyo favor fue impuesta, celebrará un contrato con el propietario afectado en el cual se pactará el valor y la forma de pago de la compensación debida al mismo por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación. La estimación de los perjuicios será efectuada por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, en los términos previstos en la presente Ley.

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

---

[70] *Este artículo fue declarado exequible mediante sentencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia, número 57 de septiembre 14 de 1989..*

Artículo 124. Derogase el inciso 2° del artículo 143 del decreto-ley 222 de 1983. El inciso 3° quedará así: " podrán darse bienes inmuebles en pago de los que adquieran, la permuta de bienes inmuebles se sujetará a las reglas de la venta. El valor de los bienes objeto de la permuta se determina por el mismo mecanismo previsto para la compraventa"

13) LEY 80 DE 1993.ESTATUTO GENERAL DE CONTRATACIÓN

.
Artículo 24 del principio de transparencia. En virtud de este principio: la escogencia del contratista se efectuará siempre a través de licitación o concurso público, salvo en los siguientes casos en los que se podrá contratar directamente:
(.....)
e) arrendamiento o adquisición de inmuebles.

14) DECRETO 855 DE 1994. POR EL CUAL SE REGLAMENTE PARCIALMENTE LA LEY 80 DE 1993 EN MATERIA DE CONTRATACIÓN DIRECTA.

Artículo 15 Para efectos de la venta o adquisición de inmuebles, las entidades estatales solicitarán un avalúo que servirá como base de negociación. Dicho avalúo, será efectuado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, previa solicitud de la entidad.

Sí pasados quince días hábiles contados a partir de la solicitud, esta no fuere atendida o el Instituto manifestase su imposibilidad de hacerlo, la entidad contratará, con tal fin, una persona natural o jurídica experta en la materia.

Artículo 17. Sin perjuicio de lo dispuesto en las leyes de reforma urbana y de reforma agraria, las entidades podrán adquirir, previa las autorizaciones a que haya lugar, bienes inmuebles mediante negociación directa.

Para efectos de la venta o adquisición de inmuebles, las entidades estatales solicitarán un avalúo que servirá de base de la negociación. Dicho avalúo será efectuado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, previa solicitud de la entidad.

Sí pasados quince días hábiles contados a partir de la solicitud, esta no fuere atendida, o el Instituto manifestase su imposibilidad de hacerlo, la entidad contratará, con tal fin, un experto en la materia.

15) LEY 160 DE 1994

Por la cual se crea el sistema nacional de reforma agraria y desarrollo rural campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras..... y se dictan otras disposiciones.

Articulo 27. - "Los campesinos interesados en la adquisición de tierras adelantarán individual o conjuntamente y en coordinación con las oficinas regionales del INCORA, o

con las asociaciones inmobiliarias rurales a que se refiere el artículo 28 de esta ley, el proceso encaminado a obtener un acuerdo directo de negociación con los propietarios, observando las siguientes reglas....”

Articulo 28. - “ ....

El Instituto dará a conocer a los campesinos inscritos en las regionales los predios que sean ofrecidos en venta por los particulares, así como las condiciones de negociación propuestas.

Las sociedades inmobiliarias rurales legalmente constituidas, podrán ofrecer en venta a los campesinos o al Instituto los predios que hayan recibido para tal fin por parte de los propietarios, los cuales deberán ajustarse a los requisitos o exigencias mínimas que aquel haya establecido, para los cuales deberá adjuntar el AVALÚO EFECTUADO POR PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS LEGALMENTE HABILITADAS PARA ELLO, conjuntamente con los documentos que acrediten la propiedad....”

Artículo 31.- “son motivo de interés social y de utilidad pública para la adquisición y expropiación de bienes rurales de propiedad privada, o los que formen parte del patrimonio de las entidades de derecho público.....

Artículo 32.- Cuando se trate de los programas previstos en el artículo anterior, para la adquisición de los predios respectivos el Instituto se sujetara al siguiente procedimiento:
1.-.....
2.- El precio máximo de negociación será el fijado en el AVALÚO COMERCIAL QUE PARA TAL FIN SE CONTRATE CON PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS LEGALMENTE HABILITADAS PARA ELLO, de acuerdo con el reglamento que para tal efecto expida el gobierno nacional.
3.-....
4.- El propietario dispone de un término de diez (10) días, contados a partir de la fecha de en que quede perfeccionada la comunicación, para aceptarla o rechazarla. Dentro del mismo término y por una sola vez, **podrá objetar el avalúo por error grave o cuando hubiere sido expedido con antelación superior a un año**. Las objeciones al avalúo inicial, o su actualización, serán diligenciadas por peritos diferentes a los que hubieren intervenido con anterioridad”

En el artículo 33 que trata de la expropiación, también se habla de AVALÚO COMERCIAL.

En el **numeral 12** del mismo artículo se establece: .....
El tribunal, al momento de resolver el incidente de impugnación deberá decidir simultáneamente sobre las excepciones previas de que tratan los numerales 4° y 5° del artículo 97 del código de procedimiento civil, si hubieren sido propuestas. ..... , y si ordena la expropiación decretara el avalúo del predio y procederá conforme a lo dispuesto en el artículo 454 del Código de Procedimiento Civil.

Numeral 15 Los peritos que intervengan en el proceso de expropiación serán dos designados de la lista de expertos avaluadores de propiedad inmobiliaria, elaborada por el respectivo tribunal, cuyos integrantes hayan acreditado, para su inscripción en la lista de auxiliares de la justicia, tener título profesional de ingeniero civil, catastral, agrólogo o geodesta y contar cuando menos con cinco años de experiencia en la realización de avalúos de bienes inmuebles rurales.

DECRETO 266 DE 1994

Por el cual se reglamenta el capítulo VI de la ley 160 de 1994 y se establece el procedimiento para la adquisición de tierras y mejoras rurales por el INCORA.
Artículo 8° El precio de negociación de los predios y mejoras que adquiera el INCORA, será fijado por el avalúo comercial que para tal efecto contrate con las personas naturales o jurídicas legalmente habilitadas para ello, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el Decreto Reglamentario Especial que sobre avalúos expida el Gobierno.

Artículo 19. Precio. El precio de la negociación lo constituye el avalúo comercial que para el efecto determine el perito contratado por el Instituto. **El precio es único**, para todos los efectos legales, pero en la elaboración del avalúo podrá desagregarse el valor que corresponda a las tierras y las mejoras.

Decreto 1032 de 1995. por el cual se reglamenta el procedimiento para la negociación voluntaria de tierras.

Artículo 9°. Determinación del precio. En caso de que hubiere acuerdo de negociación voluntaria entre campesinos y propietarios, el precio será el que convengan las partes, teniendo siempre en cuenta, como punto de referencia el avalúo comercial que se haya practicado sobre el inmueble, contratado por el propietario, la sociedad inmobiliaria rural o el agente del mercado con personas naturales o jurídicas legalmente habilitado para ello, el cual deberá elaborarse con sujeción a las normas, criterios y parámetros previstos en la ley 160 de 1994, las disposiciones del decreto reglamentario especial sobre elaboración de avalúos comerciales de predios para fines de reforma agraria y conforme al procedimiento que, adopte de manera general el gerente del Incora para la practica y presentación de avalúos.

Decreto 1139 de 1995. Por el cual se reglamenta parcialmente la ley 160 de 1994, en lo relativo a la elaboración del avalúo comercial de predios y mejoras que se adquieran para fines de reforma agraria.

Artículo 2° Definición. Constituye avalúo comercial de un predio rural y de las mejoras en el incorporadas, o simplemente de éstas, el precio obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario, en el que el perito avaluador tendrá en cuenta como criterios determinantes de su experticio los factores que se definen a continuación:

1.- El avalúo comercial de la tierra, que se establecerá de acuerdo con el valor intrínseco orgánico de los terrenos, la ubicación del predio y las variables exógenas que influyan en la determinación del precio.
2.- EL avalúo comercial de las mejoras. Será el precio asignable a las modificaciones del predio natural o las obras realizadas que permitan un mejor uso del predio o el incremento de su productividad física tales como los cultivos permanentes y semipermanentes y anexos, la maquinaria y equipos fijos instalados, teniendo en cuenta la cantidad y calidad y especificaciones de cada uno de ellas.
El avalúo de cada inmueble se determinará por la adición de los avalúos parciales de los terrenos y de las mejoras.
Los avalúos comerciales indicarán el valor unitario promedio de cada hectárea o fracción de la superficie del predio. En ningún caso, la mayor o menor extensión del inmueble rural avaluado podrá tenerse en cuenta como factor para incrementar o disminuir el valor unitario de cada hectárea,

Artículo 3.- Etapas. Para la determinación del avalúo comercial de un predio rural, conforme a lo exigido en el numeral 2° del artículo 32 de la ley 160 de 1994 y demás normas concordantes del mismo estatuto, el perito avaluador deberá adelantar el procedimiento de elaboración y presentación que para tal efecto expida el Gerente General del INCORA, observando para ello las siguientes etapas:

1. La revisión previa de la información suministrada por el INCORA contenida en el expediente respectivo, relacionada con la identificación y estudio técnico del inmueble rural, o de las mejoras, según el caso.
2. La consulta de la información complementaria relativa al predio existente en otras entidades oficiales o privadas de reconocida idoneidad.
3. La identificación predial, para precisar el aspecto jurídico atinente a la propiedad del inmueble y la verificación de los aspectos físicos correspondientes mediante la practica de una visita al predio respectivo.
4. La investigación sobre las variables exógenas del predio que influyen en la determinación del avalúo del mismo.
5. La determinación de los precios de los elementos a avaluar, para lo cual se utilizarán los métodos de **comparación y de reposición** y se efectuará la investigación de mercado en la zona donde se encuentre situado el inmueble.
6. Proceso y cálculo de los valores. Consiste en actualizar a la fecha de elaboración del avalúo, los valores obtenidos en la investigación indirecta, y por procesamiento estadístico la investigación directa del precio, por unidad de área de los elementos avaluables, con el fin de establecer un valor confiable del avalúo.
7. Liquidación avalúo.

Artículo 4°- presentación de los informes. Como resultado de todo el proceso señalado en el artículo anterior, los peritos deberán elaborar un informe de memoria explicativa y otro de resumen general, los que deberán contener:

1. Una información básica del predio y del sector donde se halla ubicado.
2. Las generalidades y características propias del inmueble rural.
3. los cálculos correspondientes.

4. Los documentos que le haya proporcionado el INCORA y la referencia de los que hubiere utilizado en la elaboración del avalúo.
5. Certificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi sobre los avalúos comerciales que haya realizado la entidad en la misma zona homogénea en los últimos dos años.

Artículo 6° El avalúo comercial constituye el precio en los contratos de compraventa que celebre el INCORA para la adquisición de los inmuebles rurales y mejoras y **tendrá una vigencia de un año.**
El Instituto o el propietario podrán objetarlo por error grave, o solicitar su actualización.

Artículo 10° Integración del listado. Con el objeto de disponer la practica, elaboración y rendición de los avalúos comerciales de predios y mejoras rurales para fines de la reforma agraria....., el INCORA elaborará un Listado Nacional de Peritos para la reforma agraria, integrado por personas naturales y jurídicas, que conforme a las disposiciones vigentes, se hallen autorizadas y fueren idóneas para practicar las diligencias y rendir los experticios correspondientes.

El INCORA podrá disponer la exclusión de un experto del Listado Nacional de Peritos.....por una cualquiera de las siguientes causas:

.....

7. Cuando se demuestre por autoridad competente, que hubieren convenido honorarios, solicitado o recibido dineros de parte de los propietarios o interesados en los procedimientos agrarios de que trata el presente decreto con el fin de alterar los resultados de los experticios correspondientes.

Artículo 13 Designación. La designación de los peritos que deban realizar los avalúos de predios y mejoras con fines de reforma agraria **será rotatoria**.

Artículo 22.- Error grave. Hay error grave en el avalúo o dictamen, cuando el informe respectivo contradice la naturaleza de las cosas o la esencia de sus atribuciones, o si los razonamientos deducidos por los peritos no tienen sustentación legal, científica o técnica; o si los elementos de convicción que tuvieron en cuenta, para apoyar las conclusiones del respectivo peritaje o dictamen, tienen fundamentos diferentes, o de ellos no podían inferirse esas consecuencias.

Artículo 24. Control de calidad. Además de las atribuciones que establezcan las normas de contratación, los interventores de los contratos u ordenes de servicios realizaran un control de calidad de los avalúos comerciales que practiquen y rindan los peritos, el cual versara sobre el cumplimiento de los criterios, métodos y operaciones establecidas en este decreto y en el procedimiento que expida el gerente general del INCORA para la investigación y procedimiento de la información relacionada con los avalúos, con el objeto primordial de que los resultados reflejen el valor comercial de los inmuebles y mejoras.

Cuando el interventor establezca errores, omisiones o desviaciones en la elaboración del avalúo, deberá solicitar las aclaraciones, complementaciones o correcciones que considere pertinentes, **siempre que ellas no constituyan error grave.**

RESOLUCIÓN NO 2965 DE 1995 DEL INCORA. (PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL NO 42029 DE SEPTIEMBRE 29 DE 1995)

Por la cual se establece el procedimiento para la práctica, elaboración y rendición de los avalúos comerciales de predios y mejoras rurales.
Artículo 1° Procedimiento y determinación del avalúo. Para determinar el avalúo comercial de un predio rural y de sus mejoras, o simplemente de éstas, en cualesquiera de los procedimientos de adquisición o negociación de tierras para fines de reforma agraria, conforme con lo exigido en la ley 160 de 1994, los decretos 266 de 1994, 1032 y 1139 de 1995 y demás normas concordantes del mismo estatuto, el perito avaluador deberá adelantar las siguientes diligencias:

1. La revisión de previa de la información suministrada por el Incora, la cual comprenderá:
   - Nombre del predio, ubicación y estudio de los títulos respectivos.
   - Delimitación, colindantes y levantamiento topográfico planimétrico con relleno predial amarrado a coordenadas geográficas, cuando fuere posible dicho amarre.
   - Plancha cartográfica en la cual este localizado el predio, en lo posible.
   - Área, relieve y pendiente.
   - Vías de acceso e internas, cercas y servidumbres.
   - Clima, altura, precipitación pluviométrica y piso térmico.
   - Número de cosechas anuales que permite la distribución de las lluvias y factores climáticos limitantes.
   - Clasificación agrológica, según su capacidad de uso, manejo y aptitud.
   - Fuentes de agua naturales o artificiales y la disponibilidad permanente o temporal de ellas.
   - Conservación y protección de los recursos naturales renovables.
   - Cercanía a zonas de manejo especial o de conservación de los recursos naturales renovables.
   - Construcciones, instalaciones, maquinaria y equipos fijos instalados, siempre que se hallen directamente vinculados a la producción y productividad del predio, discriminándolos de acuerdo con su utilidad y necesidad y necesidad para el aprovechamiento del inmueble.
   - Explotación económica, con indicación del grado, clase e intensidad de cada una de las actividades encontradas.
   - Ocupantes y trabajadores permanentes u ocasionales.
   - Administración, modalidad de la explotación y forma de tenencia.
   - Condiciones de mercadeo de los productos agropecuarios en la región.

- Concepto sobre aptitud económica del predio para su utilización en el respectivo programa de reforma agraria.
- Cálculo de la unidad agrícola familiar para el predio.
- Los demás datos que se consideren pertinentes.

2° Consultar en lo posible una información complementaria en otras entidades oficiales o privadas, tales como las oficinas de catastro, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la Caja de Crédito Agrario (Desaparecida), el DANE, bancos, las UMATASy tesorería municipal, oficina municipal de Planeación, relacionada con los siguientes documentos:

a) La ficha predial y la vigencia catastral del municipio donde se encuentra ubicado el predio.
b) Los estudios de suelos y zonas homogéneas físicas y geoeconómicas.
c) Los avalúos anteriores del predio o de otros predios similares, efectuados en los últimos dos años en la misma zona homogénea física.
d) La ubicación del predio en la cartografía existente.
e) Uso del inmueble objeto de avalúo.

En caso que no se obtenga la información indispensable o suficiente para la realización del avalúo, el perito deberá consultar la fotografía aérea en donde se encuentre ubicado el predio, con el fin de realizar mediante fotointerpretación el análisis de la información correspondiente al inmueble, tales como las curvas de nivel para efectos de determinar las pendientes del terreno, drenajes, vías, uso, y otras necesarias, teniendo en cuenta la fecha en que se hubieren realizado y considerar, además, los cambios que se hayan presentado.

No podrá practicarse la diligencia de identificación predial, sin que previamente se hubiere consultado la información relativa al predio y las características de la zona donde éste se encuentra.

3. La identificación física del predio. Consiste en establecer, mediante la practica de una inspección ocular, la ubicación del predio, los límites y colindantes, el valor intrínseco orgánico de los terrenos, uso de la tierra, construcciones y anexos, maquinaria y equipos fijos instalados vinculados directamente a la producción y productividad del predio y demás mejoras que posea el inmueble respectivo.

Para tal fin se adelantarán las actuaciones y se considerarán las indicaciones y definiciones que se señalan en artículo 2° de esta resolución.

4. La investigación sobre variables exógenas del predio que influyan en la determinación del avalúo del mismo.- Se consideran como variables exógenas del predio, todos los aspectos relacionados con la información del sector en donde se encuentre ubicado el fundo, que influyan en la determinación del avalúo del mismo, tales como el desarrollo de la zona, nivel socioeconómico, comercialización del predio, vías de acceso, servicios comunales, servicios públicos, situación de orden público y perspectivas de valorización, de las cuales

se hará un breve cometario, según lo descrito en el numeral 7° , del artículo 2° de la presente resolución

5. Determinación del precio de los elementos a avaluar. Comprende las siguientes actuaciones:
    a. Para definir los precios unitarios y el valor comercial de un predio o de las mejoras en él establecidas, se utilizaran por el perito los siguientes métodos:

    Método de comparación. Cosiste en obtener los precios unitarios que se utilizarán en la liquidación del avalúo, por investigación directa e indirecta en el mercado inmobiliario para el predio objeto de avalúo y para otros predios de características semejantes y de igual grado de explotación.

    Para tal fin, se utilizaran avalúos recientes de inmuebles similares al que se esta avaluando, destacando los elementos diferentes y efectuando los ajustes para cada uno de ellos. Cuando no exista información de avalúos recientes, se deberá realizar una consulta directa de precios para otros fundos rurales dentro de la misma zona y con los precios de la investigación directa llevada a cabo en el inmueble objeto de avalúo. En la cartografía(SIC) y en el terreno y en el terreno se investigarán los precios que sirvan de comparación con el fin de verificar dicha base(SIC).

    Método De reposición. Consiste en suponer que el bien objeto del avalúo es necesario reponerlo por uno de parecidas características y condiciones, debidamente actualizado y depreciado.

    Este método se utiliza respecto de las construcciones, maquinaria y equipo que no se encuentren en idénticas condiciones en el mercado, o para hallar el valor de las mejoras del terreno, tales como cercas, canales de riego, o drenaje, abrevaderos y otros que sean pertinentes.

    b) Investigación de mercado en la zona.

    - Para el terreno. Investigación indirecta. El perito deberá investigar en las oficinas del IGAC, INCORA y entidades bancarias, los avalúos que se hayan realizado en los últimos dos años en inmuebles de la misma zona donde se encuentre ubicado el predio objeto del experticio. Así mismo se investigara en las oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y Notarías, las escrituras y otros comprobantes afines.
    - Investigación directa. Se averiguara con los colindantes del predio y con personas conocedoras del mercado inmobiliario, respecto del precio por unidad de área sobre el inmueble objeto del avalúo, y de otros fundos rurales de similar calidad y comparable grado de explotación.
    - Para la mejoras. Investigación directa. Se establecerá con personas o entidades idóneas el precio por metro cuadrado de las construcciones y anexos.

    El perito investigará sobre el valor de la maquinaria y equipos fijos que estén directamente vinculados a la producción y productividad del predio, cuando se halle en el mercado; en caso contrario, podrá utilizar el método de avalúo de reposición, teniendo en cuenta el estado, la edad y demás elementos necesarios para realizar la correspondiente depreciación. Este

tipo de maquinaria y equipos fijos vinculados directamente a la producción y productividad realizada en el predio se avaluará separadamente.

Para los cultivos, el perito investigara en el municipio o región con los diferentes gremios de la producción agropecuaria que existan y de reconocida idoneidad, los valores actualizados por hectárea para cada clase de cultivo, teniendo en cuenta todos los factores que incidan en el valor de estos, como densidad de siembra, edad, producción por hectárea, estado fitosanitario y otros.

El perito examinará el predio y las mejoras que se pretenden adquirir y realizará personalmente las investigaciones y averiguaciones necesarias, podrá recibir información de terceros u observaciones del propietario y así lo hará constar en el dictamen que expida.

Del proceso y cálculo de los valores.

Realizada la investigación directa, o sea las transacciones de los últimos dos (2) años, será necesario actualizarlas a la misma fecha mediante la utilización del índice de precios al productor del sector agropecuario (IPP) u otro método de actualización de precios relacionado con el sector agropecuario. Una vez actualizado y tomando el rango de valor, se establecerá cual es la moda o mayor frecuencia de rango, que servirá de indicador inicial del valor por unidad de área.

La investigación directa deberá someterse a un procesamiento estadístico, calculando el precio promedio por unidad de área. Además se calculará la desviación estándar y el coeficiente de variación de los avalores que permita establecer un rango de confianza dentro del cual se espere sea válido el valor promedio adoptado.

Para los fines señalados anteriormente, se entiende por:

a) Media aritmética
b) Desviación estándar
c) Coeficiente de variación.

Media Aritmética: ($\bar{X}$)

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.

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

$\bar{X}$ = indica media aritmética
$\sum$ = signo que indica suma
N = NÚMERO DE CASOS ESTUDIADOS
X_i = valores obtenidos en la encuesta

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:

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

DONDE:
X_I = DATO DE LA ENCUESTA
N = NÚMERO DE DATOS DE LA ENCUESTA.

EN ALGUNOS TEXTOS SE RECOMIENDA QUE CUANDO EL NÚMERO DE CASOS ES PEQUEÑO SE EMPLEE N – 1 COMO DENOMINADOR.

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:

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

Donde:

V = COEFICIENTE DE VARIACIÓN
S = desviación estándar
$\bar{X}$ = media aritmética.

donde de:

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.

d)

e) Coeficiente de variación: (V) Falta incluirlas correctamente.

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:

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

Este indicador de dispersión esta en términos porcentuales y al calcularlo se deben tener en cuenta los siguientes parámetros:

- Cuando su valor sea menor al quince por ciento (15%), la media obtenida podrá adoptarse como el precio que probablemente tenga el avalúo en estudio.
- Su valor es mayor al quince por ciento (15%), será necesario reforzar la investigación con nuevos puntos de referencia, o con nuevas personas investigadas, y no será conveniente aplicar la media obtenida.

Si esta dispersión se debe a que el predio objeto de avalúo tiene dos o más zonas de diferentes características, y lo s encuestados le dan mayor preponderancia a uno u otro factor, en los puntos deberá subdividirse en función de esas características físicas o económicas.

Si la dispersión se debe o no a sesgos voluntarios, para eliminarlos se requerirán nuevas encuestas.

7.Liquidación de avalúos. La determinación del valor comercial de un predio será la adición de los avalúos practicados independientemente para los terrenos y las mejoras.

Los avalúos indicarán el valor unitario promedio de cada hectárea o fracción de la superficie del predio.

8. Presentación de los informes. Como resultado de todos el proceso señalado en el artículo anterior, el perito deberá elaborar dos informes, así:

1) De memoria explicativa.
2) De resumen general.

El informe de memoria explicativa contendrá la siguiente información:

Información básica.

- documento de solicitud de avalúo.
- nombre del predio
- departamento
- municipio
- vereda
- número catastral
- número del folio de matricula inmobiliaria
- nombre del propietario
- fecha de visita
- fecha del informe.

Información del sector.

- desarrollo
- nivel socioeconómico
- vías de acceso y características
- servicios comunales
- servicios públicos
- situación de orden público
- perspectivas de valorización.

Generalidades del predio.

- Delimitación de sus linderos generales.
- Área total y número del plano o fotografía aérea u otro documento de las zonas en que se halla dividido el predio
- Plano topográfico con el predio iluminado, carta (IGAC)
- Ubicación
- Características climáticas.

Características del predio.

- Suelos
- Relieve y pendiente
- Recursos hídricos
- Vías internas
- Gorma geométrica
- Explotación económica y posibilidades de explotación
- Frente sobre la(s) via (s)y cercas perimetrales internas (sic)
- Redes de servicios
- Irrigación
- Otros (puentes, servidumbres, comercio, etc.)

Cálculos.

- resumen de la investigación directa tanto del predio, como de los otros predios investigados.
- Resumen de las investigaciones indirectas sobre otros predios rurales.
- Los cuadros y tablas donde se muestre el manejo estadístico de las investigaciones de la investigación directa e indirecta.
- Cuadro resumen de los valores unitarios adoptados para el terreno, de acuerdo con la zonificación agrológica, y para las mejoras, discriminando para cada una de ellas los equipos e implementos productivos vinculados directamente a la producción y productividad del predio.
- Valor unitario, áreas y descripción de cada especie de cultivo.
- Valor total de los cultivos (permanentes y semipermanentes.)
- Valor unitario de las mejoras describiendo si son útiles (productivas), no útiles (improductivas o voluptuarias), área y valor total para cada mejora.
- Valor del terreno.
- Valor total de las mejoras.
- Valor total del predio.
- Anexar los documentos que haya proporcionado el INCORA relacionados con el informe de visita técnica, y de la referencia de los que hubiere utilizado en la elaboración del avalúo, u otros documentos que ayuden a entender los valores definidos tales como fotos o planos.

El informe de resumen será una breve descripción de la memoria explicativa y deberá contener los siguientes datos:

Información básica
documento de solicitud de avalúo.
- nombre del predio
- departamento
- municipio
- vereda
- número catastral
- número del folio de matricula inmobiliaria
- nombre del propietario
- fecha de visita
- fecha del informe.

Información del sector
- servicios públicos.
- Desarrollo de la zona.
- Vías de acceso y características.

Generalidades del predio.
- Linderos generales.
- Área total .
- Ubicación
- Características climáticas.

Características del predio.

- Suelos.
- Relieve y pendiente.
- Recursos hídricos.
- Vías internas.
- Explotación económica y posibilidades de mecanización.
- Redes de servicios.
- Irrigación.
- Otros (puentes, servidumbres, comederos, etc.)

Cálculos.

- valor unitario, área y valor de cada zona agrológica en que se halla dividido el predio para su avaluación, discriminando el valor de las mejoras. Para el terreno se indicará el valor unitario promedio de cada hectárea o fracción de superficie del predio.
- Valor total del terreno.
- Valor unitario, áreas y descripción de cada especie de cultivo.
- Valor total de los cultivos (permanentes y semipermanentes)
- Valor unitario de las mejoras, describiendo si son útiles (productivas), o no útiles (improductivas o voluptuarias), área y valor total para cada mejora.
- Valor total de las mejoras.
- Resumen del valor total del terreno y mejoras
- Valor total del predio.

Parágrafo.- Cuando el avalúo se refiera exclusivamente al terreno, se aplicará lo señalado anteriormente, sin tener en cuenta las mejoras. Si la actuación solo comprende el avalúo de las mejoras, en ella no se considerará lo relativo al valor del terreno.

CRITERIOS Y DEFINICIONES

Artículo 2° Enumeración. Para establecer la ubicación del predio, sus limites y colindantes, el valor intrínseco orgánico de los terrenos, el uso de la tierra, construcciones y anexos, maquinaria y equipos fijos instalados directamente vinculados a la producción y productividad del predio y las variables exógenas que se enuncian en los numerales 1° y 2° del artículo 2° del decreto No 1139 del 30 de junio de 1995 y en los numerales 3° y 4° del artículo 1° de esta resolución, el perito deberá tener en cuenta las indicaciones, observaciones, criterios y definiciones que se señalan a continuación:

1.- Ubicación.

Es la descripción de la localización de un predio con relación a las vías de comunicación, al centro urbano principal y a las otras localidades urbanas. Cuando se conozcan las coordenadas (latitud y longitud) que definen la ubicación del predio se debe adicionar esta información.

2.- Limites y colindantes.

El perito deberá realizar un recorrido del predio e identificar los linderos con base en el plano aportado por el INCORA, por el propietario o por la sociedad inmobiliaria rural, según el caso.

3.- Valor intrínseco orgánico de los terrenos.

El valor intrínseco de los terrenos, que corresponde a la clasificación de las tierras, deberá precisarse con base en las condiciones agrológicas, topográficas, climáticas y de explotación.

Condiciones agrológicas. En las condiciones agrológicas se tendrán en cuenta, las calidades físicas y químicas del suelo y las limitaciones de uso y manejo del mismo, las cuales se establecerán según la clasificación agrológica que se expresa a continuación:

CLASIFICACIÓN AGROLÓGICA. Las condiciones de los suelos se determinarán teniendo en cuenta las siguientes variables: relieve, pendiente, drenaje natural, encharcamiento o inundabilidad, permeabilidad de los suelos, discontinuidad, retención de humedad, pedregosidad, erosión, textura, profundidad efectiva y nivel de fertilidad. De acuerdo con las características de los suelos por su capacidad de uso, se realizará la clasificación agrológica según el sistema de clasificación de tierras adoptado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC", a la vez tomado del sistema del Departamento de agricultura de los Estados Unidos de América. Según la clasificación existen ocho clases agrológicas las cuales se representan en números romanos (I, II, III, IV, V, VI. VII. VIII), de tal manera que a medida que aumenta el grado numérico disminuye la aptitud del suelo para el uso y el manejo. Por ejemplo, los suelos de clase I tienen ninguna o muy poca limitación para la explotación intensiva, estas limitaciones se van acentuando hasta llegar a la clase VIII en la cual las áreas son totalmente nulas para adelantar cualquier explotación agropecuaria.
La descripción de las ocho clases es como sigue.

CLASE I.

Suelos con relieve plano, ligeramente plano a casi plano; pendiente inferior al 3%. Sin erosión o con erosión ligera como máximo en un 10% del área. Profundos o muy profundos, sin piedras o con muy pocas que no interfieren las labores de la maquinaria, sin problemas de salinidad; si esta se presenta esta debe ser ligera y fácil de corregir en forma permanente y en no mayor del 10% del área. Los suelos bien drenados sin peligro de inundaciones; los encharcamientos si se presentaren no ocasionarían daños a los cultivos. Retención de agua alta a mediana; permeabilidad lenta a moderada y moderada mente rápida. Nivel de fertilidad moderado a alto.

Son suelos aptos para una amplia diversidad de cultivos transitorios y perennes. Requieren las usuales prácticas de manejo: Empleo de fertilizantes, correctivos, abonos verdes, rotación de cultivos, prevención de erosión.

CLASE II.

Suelos con relieve igual a los de la clase I o moderadamente inclinados a ondulados, con pendiente inferiores al 12%. Sin erosión o con erosión ligera en un máximo de 20% del área. Moderadamente profundos a muy profundos, sin piedras que no imposibilitan las labores de la maquinaria. Si hay suelos salinos o salinos sódicos no deben afectar mas del 20% del área y ser fácilmente corregibles, aunque la corrección no sea permanente. Drenaje natural bueno a moderado o imperfecto.

Encharcamiento, si se presentan, con duración no mayor de 15 días, por ciclos de invierno y que no ocasionen mayores daños a los cultivos. Inundaciones ocasionales, si se presentan, de muy corta duración en inviernos rigurosos y no mayores de 1 o 2 días, no producen daños de consideración. Retención de humedad muy alta a mediana; permeabilidad lenta, moderadamente lenta, moderadamente rápida o rápida. Nivel de fertilidad moderado, moderadamente alto a alto. Por las pequeñas limitaciones que ocurren en esta clase, la elección de cultivos transitorios y perennes no es tan amplia como en la clase I. Estos suelos requieren prácticas de manejo más cuidadosos que los de la clase I aunque fáciles de aplicar.

En ocasiones será necesario establecer drenajes, prevenir y controlar la erosión más cuidadosamente.

CLASE III

Suelo con relieve similar a la clase II o con los siguientes rangos:
Fuertemente inclinados a fuertemente ondulados con pendientes que no exceden del 25%. Erosión hasta del tipo ligero en no más del 30% del área, de tipo moderado en áreas inferiores al 10% . Profundidad efectiva superficial a muy profunda. Sin piedras hasta pendientes del 12% y pedregosos en pendientes del 12 al 25%. La salinidad no excede del 30% del área para suelos salinos o salino sódicos. El drenaje natural excesivo, bueno a moderado, imperfecto o pobre. Encharcamientos ocasionales en lapsos cortos con un máximo de 30 días acumulados por año; inundaciones hasta por un máximo de 30 días acumulados por año. Retención de agua baja, mediana, alta o muy alta. Permeabilidad lenta, moderadamente rápida o rápida. Nivel de fertilidad alto a muy bajo. Tiene una o varias limitaciones más altas que las de la clase II que inciden en la selección de los cultivos transitorios o perennes. Requiere prácticas de manejo y conservación de aplicación rigurosa; control de erosión y de aguas, drenajes, fertilización, recuperación de áreas salinas o salino sódicas.

CLASE iV
Suelos con pendientes similares a las de la clase III; erosión con grados más altos que los de la clase anterior así: Ligera hasta el 40%; moderada hasta el 20%; y severa hasta del 10% del área; profundidad efectiva muy superficial a muy profunda; pedregosidad similar a la de la clase III, salinidad hasta un 40% del área para suelos salinos sódicos; drenaje natural desde excesivo hasta pobremente drenados;

encharcamientos ocasionales en dos ciclos por año; hasta por 60 días acumulados; inundabilidad también hasta por 60 días acumulados y en dos ciclos anuales; retención de agua excesivamente alta, muy alta, mediana, baja y muy baja; permeabilidad muy lenta, moderadamente lenta, moderada, moderadamente rápida, rápida y muy rápida: nivel de fertilidad muy bajo a alto. Por limitación o limitaciones tan severas que pueden ocurrir, la elección de cultivos transitorios y perennes es muy restringida.

Requiere prácticas de manejo y conservación más rigurosas y algo difíciles de aplicar.

Clase V

Suelos de relieve plano, ligeramente plano, casi plano, con pendientes inferiores al 3%; sin erosión o poco significativa; muy superficiales, excesivamente pedregosos y rocosos en la superficie que imposibilitan el empleo de maquinaria. Drenaje natural excesivo a muy pobremente drenados; inundaciones con de 6 a 8 meses; retención de agua excesiva a muy baja; permeabilidad muy lenta a muy rápida; nivel de fertilidad muy bajo a alto. Las limitaciones de esta clase son de tal severidad que no es práctica la habilitación de estas tierras. Su uso está limitado principalmente a pastos, bosques o núcleos de árboles y de vida silvestre.

Clase VI

Suelos con relieve similar a la clase IV, o de relieve escarpado o fuertemente quebrado: Para estos, las pendientes serán del 25 al 50%. El área puede estar afectada por erosión ligera hasta el 60%, moderada hasta el 30% y severa hasta el 20%. Profundidad efectiva muy superficial a muy profunda; pedregosidad y rocosidad nula a excesiva. Salinidad hasta en un 60% para suelos salinos o salino- sódicos. Drenaje natural excesivo a muy pobre. Encharcamiento hasta de 90 días acumulados por año.
Inundaciones entre 2 a 4 meses por año, retención de humedad excesiva a muy baja. Permeabilidad muy lenta a muy rápida. Nivel de fertilidad muy alto a muy bajo. Son suelos con aptitud especial para pastoreo con buen manejo de potreros o, cultivos permanentes y bosques. Se pueden encontrar sectores limitados en donde es posible explotarlos con cultivos limpios de subsistencia(sic). Por la limitación o limitaciones tan severas, las medidas de conservación y manejo deben ser especiales y muy cuidadosas.

Clase VII

Son suelos con relieve similar a la clase VI o también muy escarpados, con pendiente mayores del 50%. La erosión es más grave que en los suelos clase VI. El área puede estar afectada por erosión ligera hasta 100%, moderada hasta 70%, severa hasta 50% y muy severa hasta 30%. Muy superficiales a muy profundos, pedregosidad y rocosidad nula a excesiva. Suelos salinos, salino-sódicos hasta el 70% del área. Drenaje natural excesivo a muy pobre. Encharcamiento hasta 120 días acumulados año. Retención de agua excesiva a muy baja; permeabilidad muy lenta a muy rápida. Nivel de fertilidad

alto a muy bajo. Por las limitaciones tan graves que presentan esta clase, su uso se limita principalmente a la vegetación forestal y en las áreas de pendiente menos abrupta, a potreros con muy cuidadoso manejo. En general requiere un manejo extremadamente cuidadoso, especialmente en relación con la conservación de las cuencas hidrográficas.

Clase VIII

Suelos con las más severas limitaciones; corresponden generalmente a pendientes muy escarpadas y excesiva pedregosidad y rocosidad; muy superficiales, si planos, son improductivos en razón de una o de varias de las siguientes limitaciones:
Suelos salinos, salino-sódicos o rocosos, playas de arena, manglares, inundaciones por más de 8 meses en el año. Deberá protegerse la vegetación natural existente, con miras a la conservación de las cuencas hidrográficas y de la vida silvestre.

Para efectos de establecer la clase agrológica, el perito deberá considerar los estudios de suelos que existan del predio, o de otros predios con similares características, ubicado(s) en el mismo sector, o en zonas homogéneas físicas, teniendo en cuenta el año en que se realizó el estudio respectivo, y verificar si se presentan diferencias físicas o químicas, del predio objeto de avalúo con respecto a los estudios referenciados. Lo anterior con el propósito de no incurrir en error grave.

Es de anotar que la clasificación agrológica no es estática; puede cambiarse cuando se tenga conocimientos más detallados de los suelos, se logre experiencia en cultivos y se obtengan nueva informaciones. También se modificara la clasificación cuando se hagan obras de recuperación, tales como diques para controlar inundaciones, nivelaciones, remoción de piedras, etc., o se produzcan degradación de los suelos tales como salinización, inundaciones, erosión. En los suelos salinos el establecimiento de un drenaje adecuado permite eliminar por lavado las sales solubles, volviendo nuevamente a ser suelos normales.

Cuando en el predio objeto de avalúo se presenten diferencias en las variables físicas o químicas con respecto al estudio de suelos tomado como referencia, el perito teniendo en cuenta las definiciones relacionadas con las clases agrológicas expuestas en el presente artículo deberá proceder a establecer mediante inspección ocular la clase de suelos respectiva, la cual se describirá en el informe de memoria explicativa y así lo hará constar en este.

Zonas homogéneas físicas. Es el espacio geográfico de una región con características similares en cuanto a suelos, aguas, pendientes, pisos térmicos, vías, uso, destino económico u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes.

Drenaje natural. Es la rapidez con que los suelos se secan después de un aguacero o haber recibido una gran cantidad de agua, sin que el hombre haya realizado obras de adecuación tales como: canales de drenaje o avenamientos. Es una característica que depende de las condiciones del clima, la posición, el drenaje externo, el drenaje interno, la permeabilidad.

Drenaje externo. Es la rapidez con que el agua se escurre por la superficie del terreno.

Drenaje Interno. Es la rapidez con que el agua se mueve dentro del suelo.

El drenaje natural puede ser: Excesivamente drenado, bien drenado, moderadamente bien drenado, imperfectamente drenados, pobremente drenados y muy pobremente drenados.

Excesivamente drenado. El agua del suelo se retira muy rápidamente. Son generalmente litosoles, o litosólicos muy escarpados o tiene textura arenosas o son muy porosos o una combinación de estas características. La mayor parte de la lluvia se pierde y no son aptos para la mayoría de los cultivos corrientes. No muestran ningún tipo de moteados.

Bien drenados. El agua se retira con facilidad pero no con rapidez. Retiene cantidades óptimas de agua para el crecimiento vegetal. Tienen normalmente texturas medias.

Moderadamente bien drenados. El agua se remueve con cierta lentitud, de modo que el perfil permanece mojado durante períodos cortos aunque importante, generalmente se inunda. Los suelos usualmente tienen una capa de permeabilidad lenta en el solum o inmediatamente debajo; una capa freática relativamente elevada (entre 40 y 80 centímetros de la superficie, en invierno) pero baja considerablemente en época seca; reciben agua de infiltración o presentan una combinación de tales condiciones. Para cultivos estaciónales o anuales no se necesita establecer avenamiento, pero pueden presentarse condiciones desfavorables a cultivos de árboles.

Imperfectamente drenados. El agua es eliminada del suelo con lentitud suficiente para mantenerlo mojado durante períodos apreciables de tiempo. Los suelos tienen generalmente capas lentamente permeables, que demoran la percolación durante aguaceros fuertes; capa freática alta o reciben aguas de filtración o una combinación de estas condiciones. Los cultivos estaciónales están restringidos a una sola época del año. Los cultivos arbustivos sufren por drenaje imperfecto. Las plantas anuales se benefician con el avenamiento.

Pobremente drenados. El agua es removida tan lentamente que el suelo permanece mojado por períodos largos. El agua freática está generalmente en la superficie o cerca de ella durante una parte considerable del año. El drenaje deficiente es debido a una capa freática alta, a una capa lentamente permeable e infiltraciones o combinaciones de estas condiciones. Ocurre en áreas planas o ligeramente depresionales. Es imposible hacer cultivos en la mayor parte del tiempo. Necesita drenaje.

Muy pobremente drenado. El agua se elimina del suelo tan lentamente que el nivel freático permanece en la superficie o sobre ésta, la mayor parte del tiempo. Ocurre en lugares deprimidos, en viejos causes, en bajos, o están frecuentemente encharcados. Se inundan frecuentemente. Muy húmedos para cultivos, (excepto arroz)

Inundabilidad. Por inundabilidad se entiende la condición del terreno en el cual un nivel depresivo facilita la acumulación de aguas provenientes de los desbordamientos de los ríos u otras corrientes de agua. La inundabilidad se puede presentar:

- FI: Inundaciones frecuentes o irregulares. Cuando este factor incide de tal manera que se convierta en un factor limitante para el uso seguro del suelo.
- FR: inundaciones frecuentes pero regulares. Aquellas que se presentan durante algunos meses del año, sin embargo el suelo puede ser usado con seguridad en una época determinada del año.
- I: Inundaciones. Se puede presentar durante ciertos meses del año; en cualquier época bajo condiciones metereológicas anormales, causando daños considerables a la agricultura, limitando el uso da la tierra en un porcentaje determinado del año.
- IR. Inundaciones raras. Cuando se presentan con cierta probabilidad en un porcentaje del año muy pequeño.

Encharcamientos. En los suelos planos, en ocasiones el exceso de agua lluvia que demora en infiltrarse o escurrirse, producen encharcamientos o empozamientos. Estos están asociados a suelos con estructura masiva, texturas muy finas, presencia de capas impermeables, en el micro-relieve de vasilos(sic)

Permeabilidad. Cualidad del suelo que permite el paso del agua y del aire, califica la velocidad del movimiento del agua a través de los espacios porosos, en términos de rapidez, por ejemplo: muy rápida, rápida, moderada, lenta y muy lenta. Si relacionamos la permeabilidad con grupos texturales será rápida en el grupo textural grueso y lenta en el fino.

Retención de humedad. Es la capacidad que tiene el suelo para contener determinada cantidad de agua, de acuerdo a su textura y composición. Ésta puede clasificarse en alta, media, y baja.

Discontinuidad. Por discontinuidad se entiende aquellos factores que dificultan el laboreo de las tierras y demandan una inversión adicional para la normal explotación económica del predio. En este caso se anotarán las fallas naturales del terreno, tales como las zanjas, huecos, troncos, piedras, barrancos, surales y mogotes.

Pedregosidad. Se refiere a la proporción relativa de piedra mayor de 25 centímetros de diámetro, que se encuentre dentro o sobre el suelo y se discrimina así:

C0- Sin piedra o si cubre el 0.01 %(sic) del área.
C1- Se presenta piedra que interfiere pero no imposibilítale uso de maquinaria y ocupa una superficie entre 0.01 y 0.1% del área.
C2- Piedra suficiente para imposibilitar las labores de maquinaria agrícola y que ocupa del 0.1 al 3% del área.

C3- Impide todo uso de maquinaria, con excepción de maquinaria liviana o herramienta de mano. La piedra de un diámetro de 30 centímetros o más está entre el 3 y el 15 % del área.

C4- Piedra suficiente para impedir el uso de cualquier maquinaria y que ocupa del 15 al 90% de la superficie.

C5- Piedra en más del 90% del área.

Erosión. Es el desgaste de la superficie del suelo por la acción del agua, el viento y el hombre. Los grados de erosión, de acuerdo con la intensidad se distinguen así:
E0- No hay o no se aprecian perdidas de ninguna naturaleza.
E1- Erosión ligera: Las perdidas de suelo apenas son apreciables y de tipo laminar.
E2- Erosión moderada: Las perdidas de suelo están entre el 25 y el 75% de la capa superficial, es claramente apreciable y se observa erosión en surquillos.
E3- Erosión severa: El suelo superficial ha sido removido prácticamente todo. Presenta cárcavas superficiales y algunas poco profundas.
E4- Erosión muy severa: Presenta todos los tipos de erosión y los perfiles del suelo han sido destruidos casi totalmente.

Textura. La mezcla de las arenas, limos y arcillas se llama textura. La apreciación textural se puede analizar en una profundidad de 0 – 100 centímetros, teniendo en cuenta las siguientes características:

Pesado: Arcillo- limoso, arcillo, arcillo arenoso.
Medianos: Franco-arcilla-limoso, franco arcilloso, franco arcilloso arenoso, limoso, franco limoso, franco.

Livianos: Franco-arenoso, arenoso, arenoso- franco.

La textura se determina en el campo cualitativamente al tacto.

Profundidad efectiva: Es la profundidad a la cual pueden llegar las raíces de las plantas, sin obstáculos físicos o químicos de ninguna naturaleza. Tales como capas endurecidas, arenas sueltas, nivel freático, presencia de sales y otros ejemplos tóxicos: se designan:

- Muy profundos: más de 150 centímetros.
- Profundos: entre 90 y 150 centímetros.
- Moderadamente profundos: entre 50 y 90 centímetros.
- Superficiales: entre 25 y 50 centímetros.
- Muy superficiales: menos de 25 centímetros.

Nivel de fertilidad. Está relacionado con aspectos químicos, tales como: Ph, saturación de aluminio, capacidad catiónica de cambio, porcentaje de saturación de bases y bases totales, carbono orgánico, cantidades de fósforo y potasio y cantidades de sales y /o sodio. Un suelo fértil es que tiene buena cantidad de nutrientes, tales como nitrógeno, fósforo, potasio, calcio magnesio, etc. Los suelos de color más oscuro, generalmente

son más ricos en materia orgánica. Los suelos de baja o mala fertilidad son aquellos que tiene una acumulación de sales solubles y perjudica en una u otra forma la germinación, el crecimiento, y producción de los cultivos. La apreciación de la fertilidad se da en términos de: Muy alta, alta, moderada, baja, y muy baja. También puede clasificarse en buena, regular y mala. Se determina según el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en los primeros 50 centímetros de profundidad.

Condiciones topográficas.

En las condiciones topográficas se tendrá en cuenta la forma del relieve y las pendientes de la superficie.

Relieve: son las elevaciones o irregularidades de una superficie de terreno considerada en su totalidad. Se utilizarán los siguientes términos para definirlas así:

Terreno de forma simple.

- Plano: tierra a nivel con pendiente menores del 1%
- Ligeramente plano: Tierras poco inclinadas con pendientes de 1- 3%.
- Moderadamente inclinada: tierras con ligera inclinación con pendientes de 3-7%.
- Inclinado: tierras en forma de planos inclinados, con pendiente de 7-12%.
- Fuertemente inclinado: Tierras con inclinación fuerte y pendiente variable entre 12- 25%
- Escarpado: tierras con inclinaciones fuertes y muy fuertes con pendientes entre 25-50%
- Muy escarpados: tierras con inclinación muy fuerte con pendiente superiores al 50%

Terrenos de forma compleja

- Ligeramente ondulado: Tierras con ondulaciones ligeras, con lomos a alturas aproximadamente similares, cuyas pendientes varían entre 1-3 y3-7%.
- Ondulado: tierras con lomos ligeramente planos o redondeados a alturas aproximadamente similares y pendientes cortas, que oscilan entre 1-3 y 7-12%.
- Fuertemente ondulado: tierras con lomos planos o redondeados a alturas aproximadamente similares y pendientes cortas que varían entre 1-3 y 12-25%.
- Quebrado o fuertemente ondulado.: tierras con diferentes formas, inclinaciones y longitud de pendiente, las cuales pueden ser cortas o largas, de lomos redondeados, afilados, o combinación de ambos, con pendientes de 12 – 25%.
- Fuertemente quebrado: Tierras con diferentes formas, inclinación y longitud de pendiente las cuales pueden ser cortas o largas con lomos redondeados afilados o ambas, con pendientes de 25 – 50%.

- Escarpado: tierras con diferentes formas e inclinaciones, con pendientes largas y diferencias apreciables de nivel entre los puntos más altos y más bajos, lomos de cualquier forma. Las pendientes se encuentran entre 50 – 75%.
- Muy escarpado: tierras con pendientes largas y diferencias apreciables de nivel con pendientes mayores del 75%.

Pendiente. Es una característica importante en el uso y manejo de los suelos. Es el resultado de dividir la diferencia de nivel entre dos puntos (alto y bajo) por la distancia horizontal entre ellos, expresado en porcentaje.

Intervalos:

Las características de pendiente son:

a.....0 – 1% b.....1-- 3% c.....3.-7% d.....7 - 12
e.....12- 25% f.....25- 50% g.....50 –75% h……> 75%

Condiciones climáticas.

En los aspectos referentes al clima, se anotará:

- la temperatura, expresada en grados centígrados, describiendo si se presentan variaciones considerables diurna o nocturnas, o heladas aisladas o frecuentes y la velocidad de los vientos.
- Altura en metros sobre le nivel del mar y el piso térmico.
- Las condiciones metereológicas tales como: la precipitación pluvial promedio, y la distribución de las lluvias (meses de invierno, meses de verano)
- Estos datos deberán consultarse en la estación metereológica más cercana al predio.

Condiciones de explotación específicas del predio.

En cuanto a las condiciones de explotación específica del predio, se tendrán en cuenta la disponibilidad, aprovechamiento y uso de las aguas; vías internas; forma geométricas; discontinuidad; pedregosidad y erosión.

Disponibilidad, aprovechamiento y uso de las aguas:
El perito deberá registrar los nacederos de aguas, lagos, lagunas, quebradas, rios, pozos, profundos o artesianos con o sin medios mecánicos, acueductos rurales, jagueyes, o si la explotación del predio depende de aguas lluvias.

Las aguas se clasifican así:
Calificación
Descripción.

- Abundantes:

Con riego por gravedad o por sistemas mecánicos en forma permanente, o fuentes naturales permanentes.

- suficientes:

Con acceso a aguas corrientes o estancadas permanentes con manas, jagueyes, pozos con equipos mecánicos, o con acueductos rurales.

- escasas:

con acceso a aguas corrientes y estancadas semipermanentes pero con limitaciones de uso y, pozos profundos sin maquinaria (aljibes)

- sin aguas:

Únicamente se utiliza el agua lluvia.

En caso de que el predio disponga de motobombas, deberá anotarse esta circunstancia y ubicarlas en el plano lo más aproximadamente posible.

Cuando dentro del predio existan canales de riego, deberá registrarse la longitud, la sección del canal, el caudal aproximado, las diferencias de nivel entre la fuente de agua y el terreno que permitan o dificulten la utilización de las mismas, y las demás características de las obras de ingeniería, tales como las compuertas, etc. Si el inmueble se encuentra dentro de un distrito de riego, deberá dejar constancia del régimen administrativo del mismo, el número de días y horas al día en que se pueda regar y la cantidad de agua suministrada al predio, lo mismo que cualquier otro elemento que se utilice para transporte y almacenamiento de agua necesaria para el riego. Si existe otro sistema de irrigación, como la aspersión, la micro aspersión o el goteo, se indicarán todas las características de ellos.

Igualmente se deben señalar las condiciones de drenaje del predio.

Cuando las mejoras consistan en obras que modifiquen permanentemente las condiciones de productividad, como por ejemplo los canales de riego y drenaje se deberá efectuar doble investigación, así: Una para el predio con sus mejoras, obras de adecuación), y otras del predio sin ellas, y la diferencia será el valor atribuible a las mejoras. El perito también podrá hacer un estimativo a los costos en que se incurriría para construirlas en condiciones equivalentes, depreciándolas en razón del uso y estado en que se encuentren.

Vías internas. Esta condición se considera únicamente, en cuanto sea necesaria para la movilización interna en los predios para su explotación económica, teniendo en cuenta la topografía y la extensión de los mismos(sic) así como las características de las vías, la longitud en metros o kilómetros, las características de la construcción (trazadas, recebadas, marcadas, afirmadas pavimentadas, u otras)haciendo referencia al ancho promedio, presencia de obras de ingeniería tales como puentes, canales, cunetas, colectores, desagües y, en general el estado de conservación en que se encuentren las mismas. También deberá tenerse en cuenta la transitabilidad anual de la vía.

Forma geométrica. Deberá predominar el concepto de facilidad o dificultad de la explotación económica de los terrenos, teniendo en cuenta: La forma geométrica de los terrenos; la ubicación de la infraestructura básica existente (casas de administración, jagueyes, etc.) y la explotación.

De acuerdo con el grado de irregularidad que presente el predio se clasificara en menores, medianas y mayores.

- Irregularidad menor: cuando solo se presenta una de las anotadas.
- Irregularidad mediana: Cuando concurren dos de las citadas.
- irregularidad mayor: cuando las dos condiciones citadas afectan en forma considerable la explotación del predio.

Las definiciones correspondientes a discontinuidad, pedregosidad y erosión se encuentran descritas en el numeral 3° del artículo 2° de la presente resolución.

4. **Uso de la tierra.**

El perito deberá determinar y ubicar en el plano las tierras productivas e improductivas, de labor irrigadas, las no irrigadas, las indirectamente productivas(sic), con pastos naturales, pastos artificiales, pastos mejorados, bosques y rastrojos, y los distintos cultivos y sembrados que se encuentren en el predio, separándolos en tres grandes rubros, así: Cultivos permanentes, semipermanentes y transitorios.

Tierras productivas: son las áreas de terreno que, por sus condiciones topográficas, climatológicas, y en general por las características físicas o químicas de sus suelos se pueden explotar.

Tierras improductivas: son las áreas de terreno que, por sus condiciones topográficas, climatológicas, y en general por las características físicas o químicas de sus suelos, no se pueden explotar.

Tierras de labor irrigadas: Son aquellas que par su producción cuentan con aplicación de agua, que de suyo falta para el desarrollo del cultivo, mediante la utilización de un sistema de riego.

Tierras de labor no irrigadas: son las tierras que carecen de un sistema de riego o de irrigación y que, para su producción dependen exclusivamente de las lluvias.

Pastos naturales: es el área que se dedica a la producción de alimentos para el ganado, con gramíneas y leguminosas nativas de la región.

Pastos artificiales: Es el conjunto de los cultivos herbáceos y forrajeros no producidos espontáneamente.

Pastos mejorados: Son los pastos naturales no nativos de la región, sometidos a prácticas técnicas de uso y manejo.

Bosques: Es el conjunto de plantaciones naturales o artificiales de igual o distinta naturaleza, que están en explotación o pueden ser explotados.

Rastrojos: Son las áreas con vegetación en estado de abandono que alcanza alturas hasta de tres metros, aptas para agricultura o ganadería que necesitan desmonte para ser aprovechadas.

Cultivos permanentes: Son aquellos tales como. El café, la palma africana, la palma de coco, el caucho, los frutales y maderables, y cualquier otro tipo de cultivo que exija un período superior a tres años entre su siembra y su cosecha, o que su período de producción se prolongue por más de cinco años, Por cada uno de estos cultivos será necesario inventariar las variedades existentes, las edades, la densidad, practicas de manejo, producción por hectárea, el estado fitosanitario y demás características que permitan identificarlas y avaluarlos.

Cultivo semipermanentes. Son aquellos tales como la caña de azúcar, el banano, el plátano, la piña, la papaya, el maracuyá, o cualquier otro cultivo que exija un período de producción superior a un año, e inferior a tres años entre su siembra y su primera cosecha, o cuyo período de producción se prolongue entre uno y cinco años.

En cada caso se deberán registrar las variedades, la edad, la densidad y los demás señalados para los cultivos permanentes.

Las cosechas próximas a recolectar en los cultivos permanentes o semipermanentes no serán avaluadas(sic)

Cultivos transitorios, Son aquellos que exigen un período de producción menor a un año, tales como el arroz, el sorgo, la papa y el algodón.
En cada caso se deben registrar las variedades, producción por hectárea, área sembrada y estado en que se encuentre.

Los cultivos transitorios no serán avaluados.

5. **construcciones y anexos.**

Para su reconocimiento y calificación, siempre que se encuentren directamente vinculados a la producción y productividad del inmueble, será necesario identificar las áreas de cada una de ellas, la clase, calidad de los materiales, la estructura, los acabados, estado de conservación, vetustez, en general sus características y destinación (vivienda, galpones, bodegas, casa elba, beneficiadero) También deberá registrarse si el predio o las construcciones están conectadas a los servicios públicos, como la telefonía rural, energía eléctrica y acueducto rural.

Así mismo se investigará sobre los corrales, abrevaderos, cercas internas y perimetrales, dotación de infraestructura de riego, drenajes, y en general toda construcción realizada en el predio que incida en su valor o que lo acrezca como

consecuencia de inversión y adecuación realizadas en el fundo para su apropiada explotación económica.

6. **Maquinaria y equipos fijos instalados.**

Cuando estén directamente vinculados a la producción y el incremento de la productividad física del inmueble, tales como despulpadoras, secadoras, y trapiches, se procederá a efectuar un inventario, determinando las marcas, modelos, capacidad de acción, edad, estado y cualquier otra característica que permitan correcta identificación de su probable precio en el mercado.

Para efectos de clasificar las mejoras útiles y no útiles, el perito deberá tener en cuenta las siguientes definiciones:

Mejoras útiles: Por mejoras útiles se entenderá las que hayan aumentado el valor venal de la cosa, consideradas como tales las mejoras productivas.

Mejoras no útiles: Por mejoras no útiles se entenderá las que no aumenten el valor venal de la cosa. Quedan comprendidas dentro de ellas las mejoras improductivas y la voluptuarias.

Mejoras Improductivas: Son las que no tiene vinculación directa con el proceso productivo que se adelante o realizar en el predio.

Mejoras voluptuarias: Son mejoras voluptuarias, las definidas como tales en el inciso 2° del artículo 967 del código civil y, en general aquellas que no aumentan el valor venal del predio en el mercado general o solo lo aumentan en una proporción insignificante.

7. Variables exógenas.

Respecto de las variables exógenas del predio, el perito consultara el Plan de Desarrollo Municipal y los planes y proyectos de las entidades públicas con presencia en el respectivo municipio.

Capítulo III

Inscripción de peritos de la reforma agraria.

Artículo 3°.- Inscripción. El formulario de solicitud de inscripción en el Listado Nacional de Peritos para la Reforma Agraria, deberá diligenciarse en forma clara, precisa y veraz y acompañarse de los siguientes documentos e información, según el caso para el cual se solicite la inscripción:

- Nombre o razón social del interesado, según se trate de persona natural o jurídica.
- Domicilio, dirección y teléfono de la entidad principal, de sucursales y agencias.

- Fotocopia autenticada del diploma, matrícula profesional, así como las constancias de asistencia a seminarios y cursos de actualización en conocimientos sobre avalúos, y las de haber practicado diligencias de inspección ocular en procedimientos agrarios, si fuere el caso, según el propósito para el cual solicita la inscripción.
- Certificado sobre práctica de avalúos y prueba de la inscripción como perito en oras entidades o asociaciones. La fecha de expedición de las certificaciones no podrá ser mayor a tres(3) meses, contados desde la fecha de la solicitud de inscripción ante el INCORA.
- En el caso de personas jurídicas, certificado de la cámara de comercio sobre constitución de la sociedad o compañía, objeto social, relación de socios salvo que sea sociedad anónima, reformas de sus estatutos y representante legal, expedida con anterioridad no mayor de cuarenta y cinco (45) días. Si la sociedad que solicita la inscripción relaciona otras personas jurídicas como vinculadas, deberá acreditarlo mediante el documento respectivo.
- Relación del personal técnico disponible para avalúos o diligencias especiales al servicio del solicitante la clase de vinculación y su duración, indicando estudios, títulos, matrículas, tarjetas profesionales, experiencia de cada uno medida en tiempo de ejercicio o en el número de avalúos practicados y documentos que acrediten la vinculación a sociedades avaluadoras.
- Relación de los contratos realizados y certificación de los ejecutados o en ejecución en los últimos dos(2) años, con indicación de la fecha de iniciación, terminación, valores facturados, objeto del avalúo o peritaje y cumplimiento.
- Declaración de renta o balance general del año inmediatamente anterior a la solicitud de la inscripción, certificado por Contador Público anexando copia de la matrícula y vigencia de la misma,
- Referencia de bancos y compañías de seguros expedida dentro de los últimos tres (3) meses.
- Cualquiera otra información que requiera el Instituto en el formulario de solicitud de inscripción respectivo.

Las personas naturales o jurídicas interesadas en la inscripción en el Listado Nacional de Peritos para la Reforma Agraria, podrán presentar dentro de los términos de la convocatoria que disponga el Instituto la documentación correspondiente. Con base en la información contenida en los formularios respectivos y los anexos que allegue el peticionario, el INCORA procederá a efectuar la evaluación y verificación respectiva o a solicitar la complementación que fuere necesaria, o a devolver los formularios que no se encuentren debidamente diligenciados.

De los resultados de la actuación anterior se preparará un informe respecto de cada solicitud y, con base en el cumplimiento de los requisitos y exigencias contempladas en la ley 80 de 1993, la ley 160 de 1994, el decreto 1139 de 1995 y demás disposiciones vigentes que fueren aplicables, se procederá aceptar o negar la solicitud de inscripción

en el Listado Nacional De Peritos de la Reforma Agraria mediante resolución motivada expedida por el Gerente General del Instituto.
El INCORA entregará a las personas naturales o jurídicas inscritas las normas e instrucciones relacionadas con la práctica, elaboración y rendición de los avalúos comerciales y la realización de inspecciones oculares y rendición de dictámenes en los procedimientos de adquisición y negociación de tierras y en los administrativos agrarios, la forma de contratación y las tarifas que se reconocerán.

La solicitud de inscripción no causará derecho alguno, pero las personas interesadas cubrirán el valor de los formularios impresos que deban diligenciarse, los que serán preparados y distribuidos por el INCORA y en los que se consignara de manera clara y precisa los datos e información de carácter general o especial que sean pertinentes.

Capítulo IV

Designación y sorteo de peritos y expertos.

Artículo 4°.- Designación y sorteo. Cuando se trate de peritos avaluadores, se organizará la lista teniendo en cuenta la fecha de la resolución expedida que autorice la inscripción respectiva y la designación se hará en forma rotatoria, por orden alfabético, de manera que el mismo perito no pueda ser escogido por segunda vez sino cuando se hayan agotado los nombres que figuren en el listado respectivo.
Copia de las actuaciones relacionadas con la designación de los peritos avaluadores serán enviadas por el Gerente regional al subdirector operativo, para los efectos de evaluación y control correspondientes.

Cuando se trate de los expertos que deban practicar las diligencias de inspección ocular y rendir los dictámenes en otros procedimientos administrativos agrarios, conforme a lo previsto en el capítulo V del decreto 1139 de 1995, los nombres de quienes se hallen inscritos en el Listado Nacional de Peritos para la reforma Agraria serán numerados y clasificados en estricto orden alfabético para efectos de elaborar la lista respectiva.

Para la diligencia del sorteo, se introducirán en una bolsa tantas fichas numeradas como corresponda a los expertos de la lista, siempre y cuando se encuentren disponibles en el momento de la actuación.

Se procederá entonces a sacar, por quien presida la diligencia, una de las fichas numeradas y se asignará en el respectivo orden para cada diligencia de inspección ocular que hubiere sido decretada, con el fin de atender la correspondiente solicitud.

El sorteo de cada experto comprenderá únicamente la realización de las inspecciones oculares, la rendición de los dictámenes y el lapso asignado para la respectiva actuación, y solo podrá participar nuevamente en otros sorteos, una vez que se hayan agotado los nombres de quienes figuren en el listado correspondiente.

Además del Agente del Ministerio Público Agrario, en la diligencia de sorteo deberán participar indelegablemente el Gerente Regional, el jefe de la sección jurídica y un abogado adscrito a esta dependencia, quién actuará como secretario.

De todos lo actuado se dejará constancia en actas, la que será suscrita por quienes hubieren participado en la diligencia y copia de la misma se remitirá al subgerente jurídico para los efectos correspondientes.

De igual forma se procederá cuando se trate del sorteo de los peritos del Ministerio del Medio Ambiente o de la Corporación Autónoma Regional respectiva que se hallen incluidos en el Listado Nacional de Peritos para la Reforma Agraria.

Capítulo V

Control de calidad de los avalúos.

Artículo 5°.- Control de calidad. Los avalúos comerciales estarán sujetos a un control de calidad que se llevará a cabo por el INCORA, el cual versará sobre el cumplimiento de los criterios, métodos, operaciones y el procedimiento establecido en el decreto 1139 de 1995 y la presente resolución para la practica, elaboración y rendición de los avalúos comerciales de predios y mejoras rurales.

Para efectos del control de calidad, el Instituto podrá comparar los valores unitarios del avalúo respectivo con los practicados al mismo predio o con otros avalúos efectuados en la misma zona homogénea física en los dos(2) últimos años, actualizando los precios de acuerdo al índice de precios al productor del sector agropecuario (IPP), o utilizar otro método de comparación.

Para tales efectos, el INCORA establecerá un Banco Nacional de Datos, donde se llevará un control de los predios avaluados por veredas, municipios y departamentos, fecha de realización y valores e información sobre la identificación física de los mismos, que sirva de referencia para el control de calidad de nuevos avalúos. También se consultarán las zonas homogéneas físicas y las zonas homogéneas geoeconómicas que se encuentren establecidas por las oficinas de catastro o el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Una vez el Instituto haya verificado el cumplimiento de los requisitos, actuaciones y demás exigencias contempladas en la ley 160 de 1994 y los reglamentos que fueren pertinentes, el decreto 1139 de 1995 y la presente resolución, se procederá a tramitar los informes de avalúos correspondientes.

Artículo 6°.- Vigencia. La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación y deroga que le sean contrarias.
(Tomada de la publicación: Ley 160 y sus normas reglamentarias; Sistema Nacional de Reforma Agraria y desarrollo Campesino; edición: división organización y sistemas, Impresión: Talleres gráficos del INCORA. Febrero de 1996.

16) Decreto 2150 de 1995. supresión de tramites.

Artículo 27. *Avalúos de bienes inmuebles.* Los avalúos de bienes inmuebles que deban realizar las entidades públicas o que se realicen en actuaciones administrativas, podrán ser adelantadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, que se encuentre registrado y autorizado por la lonja de propiedad raíz del lugar donde se este ubicado el bien para adelantar dichos avalúos.

Parágrafo: Si la entidad pública escoge la opción privada corresponderá a la Lonja determinar, en cada caso, la persona natural o jurídica que adelante el avalúo de los bienes inmuebles.

.

17) LEY 388 DE 1997

ARTÍCULO 61. MODIFICACIONES AL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN VOLUNTARIA. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9a. de 1989: El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las Lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica. La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta. Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación. La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa. Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa. No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso. Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o

por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.
PARÁGRAFO 1º.: Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.

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

Incluir plusvalía y otros

LEY 428 DE 1998

(Enero 16)

Por la cual se adiciona y reglamenta lo relacionado con las unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal.

EL CONGRESO DE COLOMBIA,

DECRETA:

Articulo 1°. Objeto de la ley. La presente ley tiene por objeto establecer los principios generales para el desarrollo y funcionamiento de las Unidades Inmobiliaria Cerradas y la reglamentación de los derechos y obligaciones de los copropietarios respecto a su municipio o distrito; organizar su funcionamiento para procurar una mejor calidad de vida y una convivencia armónica de los copropietarios, moradores y usuarios, y establecer áreas comunes de servicios sociales necesarios bajo estándares mínimos nacionales.

Artículo 2°. Principios generales. Son principios generales para el desarrollo y funcionamiento de las Unidades Inmobiliarias Cerradas:

1. La función social de la propiedad inmueble, que implica la provisión de áreas suficientes para atender las necesidades de las personas y su relación con la comunidad, tales como la circulación, recreación, reunión y disfrute visual; la protección y conservación ambiental y la armonía estética del conjunto urbano.

2. La función urbanística de la propiedad que exige la integración funcional, ambiental y espacial de las construcciones con el entorno; así como el acatamiento de las normas urbanísticas de planeación y de construcción municipales.

3. El respeto a la privacidad que impone obligaciones y limitaciones para garantizar un grado de aislamiento acústico y visual de las áreas privadas.

TITULO PRIMERO

DEFINICION Y TIPOLOGÍA DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS.

ÁRTÍCULO 3°. Definición de unidades inmobiliarias cerradas. Las unidades inmobiliarias cerradas son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos copropietarios participan proporcionalmente en el pago de las expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras.

El acceso a tales conjuntos inmobiliarios se encuentra restringido por un cerramiento y controles de ingreso.

Parágrafo. Las áreas de circulación, de recreación, de uso social, zonas verdes, de servicios y los espacios públicos son de dominio inalienable e imprescriptible de la persona jurídica que integra la copropiedad.

Artículo 4o. Propiedad de las zonas comunes. Los propietarios de las unidades inmobiliarias cerradas son dueños de las zonas comunes en proporción a la participación de su derecho individual en relación al conjunto. Dicha participación será establecida de acuerdo al régimen de propiedad horizontal.

La participación de cada copropietario guardará relación entre su área privada y el total de las áreas privadas de la unidad inmobiliaria cerrada establecida de acuerdo al régimen de copropiedad y de propiedad horizontal.

Artículo 5o. Dimensiones. Las unidades inmobiliarias cerradas de cualquier tipología se consideran pequeñas unidades cuando su área no exceda de una hectárea. Y unidades de grandes dimensiones cuando superen dicho limite; éstas podrán autorizarse siempre y cuando no impidan la continuación de vías aledañas, ni se afecte la prestación de los servicios públicos.

De acuerdo con las dimensiones y el tipo de convivencia generada en las unidades inmobiliarias cerradas pueden existir peculiares organizaciones, normas de comportamiento y procedimientos para la solución de conflictos.

Articulo 6°. Uso del suelo predominante. Se considera uso del suelo predominante aque**l** cuyas características arquitectónicas y funcionales, así como el impacto que genera en su entorno, determina la configuración de la unidad inmobiliaria cerrada e impone condiciones y exigencias de usos complementarios.

Artículo 7o. Usos y servicios complementarios. Usos del suelo complementarios son aquellos de menor impacto urbanístico en relación con los usos predominantes,

pero que resultan imprescindibles para la configuración y funcionalidad del entorno de acuerdo con la reglamentación municipal, tales como los parqueaderos, zonas recreativas, vías peatonales y pequeños comercios.
Una misma área puede cumplir varias funciones y permitir la prestación de diversos servicios sociales, como la de áreas viales y escenarios deportivos, según la reglamentación municipal y los estatutos de las unidades inmobiliarias cerradas.

Artículo 8°. Usos de los suelos compatibles. Las normas municipales de urbanismo determinarán las tipologías de usos del suelo que se consideran compatibles entre sí, atendiendo a condiciones de funcionalidad urbana y a las características de la configuración de la unidad inmobiliaria cerrada.

Articulo 9°. Usos restringidos. Son todos aquellos usos del suelo permitidos a condición de que cumplan determinadas normas, requisito o limitaciones exigidas por las autoridades municipales de urbanismo y planeación o por la Asamblea General de Copropietarios.

Los usos del suelo ya establecidos en las unidades inmobiliarias cerradas podrán someterse a nuevas restricciones con el fin de que cumplan su función urbanística y garanticen condiciones de salubridad y armónica convivencia.
Articulo 10°. Unidades inmobiliarias residenciales. Son aquellos conjuntos donde prevalece el uso residencial, compatible con usos recreativos, sociales y comerciales en menor proporción.

Parágrafo. Áreas mínimas de las viviendas. Las Unidades Inmobiliarias residenciales cumplirán exigencias de áreas mínimas determinadas en las normas municipales o distritales de urbanismo.

Artículo 11°. Unidades de inmobiliarias comerciales. Son conjuntos de propiedades raíces integradas arquitectónicamente en donde prevalecen los usos comerciales de tipologías afines, compatibles con los usos recreativos, sociales y de servicios.

Artículo 12°. Unidades inmobiliarias industriales. Son conjuntos de propiedades raíces integradas arquitectónicamente en donde prevalecen los usos comerciales y las actividades de producción y servicios, dentro de condiciones sanitarias y de seguridad industrial señaladas por las autoridades competentes.
Artículo 13°. Unidades inmobiliarias turísticas. Son conjuntos de propiedades raíces integradas arquitectónicamente en donde concurren los usos residenciales, recreativos, sociales, de servicios y de comercio.

Artículo 14°. Unidades inmobiliarias de servicios tecnológicos. Son conjuntos de propiedades raíces integradas arquitectónicamente bajo condiciones restrictivas y exigen las técnicas y de seguridad peculiares.

TITULO SEGUNDO
AREAS SOCIALES Y COMUNES

Artículo 15°. Áreas para circulación. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas dispondrán de
vías de acceso vehicular y áreas de circulación peatonal para acceder a los inmuebles, con la debida iluminación y señalización. Las áreas de circulación interna y común de los edificios deberán cumplir normas higiénicas, de aseo y ventilación.

Artículo 16°. Áreas de recreación. Todas las Unidades Inmobiliarias Cerradas dispondrán proporcionalmente a su tamaño y al uso predominante de áreas comunes suficientes para actividades recreativas, culturales y deportivas. Tales exigencias podrán disminuirse cuando se garantice de otra manera el derecho a la práctica del deporte y a la recreación.

La utilización de las áreas comunes de recreación se someterá a la reglamentación interna que expida la Asamblea de Copropietarios y la junta Administradora de la Unidad Inmobiliaria Cerrada.

Artículo 17°. Áreas de uso social. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas deben disponer de áreas específicas destinadas al uso social de todos sus moradores y visitantes, como lugares de encuentro y reunión. Su utilización estará sometida a la reglamentación de la Junta Administradora y a las decisiones del administrador de la respectiva unidad.

Articulo 18°. Zonas verdes. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas tendrán áreas libres engranadas y arborizadas destinadas al cuidado del medio ambiente, al ornato y a la recreación.

Además cuando las dimensiones de la Unidad Inmobiliaria Cerrada lo permitan, se construirán parques comunes internos debidamente arborizados.

Artículo 19°. Áreas de servicios. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas tendrán **áreas** adecuadas y suficientes para atender los servicios de portería, seguridad, instalaciones de energía, acueducto, alcantarillado, comunicaciones y otros servicios.

Articulo 20°. Parqueaderos. Las normas municipales de urbanismo y construcción establecerán exigencias mínimas de celdas de parqueo por cada propiedad para **los** moradores y visitantes de las Unidades Inmobiliarias Cerradas, así como espacios de maniobra de vehículos y los necesarios para las operaciones de cargue y descargue para el comercio y la industria.

Articulo 21°. Espacio público interno. La extensión y características del espacio público. interno guardarán relación con las dimensiones y usos establecidos en la respectiva Unidad Inmobiliaria Cerrada.

Artículo 22°. Espacio público y adyacente. Los vecinos inmediatos, propietarios y moradores tendrán derecho a formular iniciativas y una mayor participación en el desarrollo**,** organización y aprovechamiento del espacio público.

Artículo 23°. Cerramientos transparentes. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas que se autoricen a partir de la presente ley tendrán cerramiento en setos vivos o cerramientos transparentes que permitan la integración visual de los espacios libres, privados y edificaciones al espacio público adyacente.

Artículo 24°. Aprovechamiento económico de las áreas comunes. Las actividades que puedan desarrollarse en las áreas comunes y en el espacio público interno de las cuales se derive un aprovechamiento económico podrán ser reglamentadas por la Asamblea de Copropietarios o por la Junta Administradora de las Unidades Inmobiliarias Cerradas y podrá imponérseles el pago de un canon, en condiciones de justicia y equidad.

Parágrafo. Los dineros recibidos por concepto de la expedición de las áreas comunes Soto podrán beneficiar a la persona jurídica de la copropiedad y serán destinados al pago de los gastos y expensas comunes con dueños.

TITULO TERCERO
INTEGRACION MUNICIPAL

Artículo 25°. Integración con el entorno. Los propietarios y moradores de las Unidades Inmobiliarias Cerradas tendrán a su cargo obligaciones y deberes para con sus vecinos y con el municipio del cual forman parte, al cual deberán integrarse en los aspectos urbanísticos y cívicos.

Artículo 26°. Reformas arquitectónicas y estéticas. La adopción o reforma de los cánones arquitectónicos y estéticos originales en las fachadas, zonas exteriores y de uso común, de las Unidades Inmobiliarias Cerradas será decidida por la respectiva Asamblea de Copropietarios y posteriormente se someterá a la aprobación de la autoridad competente.

Artículo 27°. Conformación urbanística. El cambio en la conformación urbanística del entorno de las Unidades Inmobiliarias Cerradas conllevará el cumplimiento de exigencias exoneradas y así mismo podrá permitir la transformación de áreas internas o externas para otros usos.

Artículo 28°. Niveles de inmisión tolerables. Las señales visuales, de ruido, olor, partículas y cualquier otro elemento que, generados en inmuebles privados o públicos, trascienden el exterior no podrán superar los niveles tolerables para la convivencia y la funcionalidad requerida en las Unidades Inmobiliarias Cerradas.

Tales niveles de incidencia o inmisión serán determinados por las autoridades sanitarias, urbanísticas y de policía; con todo podrán ser regulados en forma aún más restrictiva en los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas o por la Asamblea de Copropietarios.

Parágrafo. Los reglamentos de las Unidades inmobiliarias Cerradas establecerán los requisitos para la permanencia de mascotas (animales domésticos) pero en ningún caso podrán prohibirlos.

Artículo 29°. Licencias para reformas, normas arquitectónicas y ampliaciones. Las reformas en las fachadas y áreas comunes, así como las ampliaciones, dentro de los cánones vigentes, requerirán la autorización de la Junta de Copropietarios. En todo caso será necesaria la licencia correspondiente de planeación y urbanismo.

Las reformas internas en los inmuebles privados que no incidan en la estructura y funcionamiento de la Unidad Inmobiliaria Cerrada no requerirán de autorización previa por parte de los órganos administradores.

Parágrafo. Los conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente que comparten elementos estructurales y constructivos que los asimilen a Unidades Inmobiliarias Cerradas, podrán solicitar a la autoridad municipal, licencia para convertirse en Unidad Inmobiliaria Cerrada o para dejar de serlo[1] siempre que con ello no se afecte significativamente el espacio público existente y que lo soliciten por lo menos un número no inferior al 800/o de los propietarios.

TITULO CUARTO
PARTICIPACION COMUNITARIA

Articulo 30°. Derechos de los moradores. Toda persona que habite o permanezca en las Unidades Inmobiliarias Cerradas tendrá derecho a unas condiciones de vida digna, a la privacidad, a la recreación, a la libre circulación, a reunirse, a organizarse para fines lícitos y a participar en la vida social comunitaria.

El ejercicio de estos derechos se realizará de manera que respete los derechos de las demás personas y de acuerdo con los reglamentos y normas de convivencia de la respectiva Unidad Inmobiliaria Cerrada.

Artículo 31°. Obligaciones de los moradores. Todas las personas que habiten o perma**nezcan** en las Unidades Inmobiliarias Cerradas deberán cumplir con los reglamentos **y** normas de convivencia de cada unidad; contribuir a los gastos y expensas establecidas, ~ conforme a principios de justicia y equidad; acatará las autoridades de la Unidad Inmobiliaria Cerrada y cumplir sus órdenes; obrar en forma solidaria y humanitaria con las demás personas, proteger el espacio público interno y adyacente a la Unidad Inmobiliaria Cerrada.

Articulo 32°. Autoridades internas. Son autoridades internas de las Unidades Inmobiliarias Cerradas:

1. La Asamblea de Copropietarios, que expedirá el reglamento de la copropiedad, en la cual participarán los propietarios en proporción de un voto por cada unidad privada que posean,

2. La Junta Administradora, conformada democráticamente por los copropietarios o moradores que tendrán los derechos previstos en los reglamentos de la respectiva Unidad Inmobiliaria

3. El administrador de la unidad, quien podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para el desempeño de sus funciones.

Parágrafo. Los copropietarios podrán hacerse representar en la Asamblea de Copropietarios y la Junta Administradora únicamente por moradores en la respectiva Unidad Inmobiliaria

Artículo 33°. Solución de conflictos. Los conflictos de convivencia se someterán a la Junta Administradora, la cual en primer lugar promoverá la concertación entre las partes y, en los casos más graves, convocará a los moradores de la Unidad Inmobiliaria Cerrada con el fin de proponer y estudiar soluciones a los conflictos.

Los procedimientos internos de concertación no constituyen un trámite previo obligatorio para ejercitar las acciones policivas, penales y civiles.
Artículo 34°. Medidas para la convivencia. Las autoridades de las unidades inmobiliarias cerradas podrán establecer disposiciones temporales para atender necesidades especificas de convivencia.

TITULO QUINTO
OBLIGACIONES ECONOMICAS
Artículo 35°. Cuotas de administración y sostenimiento. Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán cuotas periódicas de administración y sostenimiento a cargo de los propietarios de los inmuebles.

Artículo 36°. Ejecución de las obligaciones. Los Administradores de Unidades Inmobiliarias Cerradas podrán demandar civilmente la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moradores, a partir de las liquidaciones a los deudores morosos aprobados por la Junta Administradora.

En tales procesos la liquidación de las obligaciones vencidas a cargo del propietario o morador, realizada por el Administrador, prestará mérito ejecutivo sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional.

Parágrafo. En todo caso el copropietario de cada inmueble responderá solidariamente por todas las obligaciones ordinarias y extraordinarias y por las sanciones pecuniarias impuestas a los moradores de su inmueble.

Artículo 37°. Cobro de los servicios públicos domiciliarios. Los urbanizadores y constructores de Unidades Inmobiliarias Cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble.

Las empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios elaborarán las facturas para cada inmueble en forma individual.

Parágrafo. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas que a la fecha de entrada en vigencia de esta ley no posean medidor individual podrán instalarlos si tal solicitud tiene la aprobación de al menos la mitad más uno de los copropietarios.

Artículo 38°. Servicios públicos domiciliarios comunes. Los consumos de los servidos públicos domiciliarios de acueducto, energía y gas en las zonas comunes y el espacio público interno de las Unidades Inmobiliarias Cerradas, serán pagados por los copropietarios de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 142 del 12 de julio de 1994.

Los servicios de alumbrado público y de aseo en las zonas comunes y en el espacio público interno podrán ser pagados a través de las cuentas de consumo periódico de dichos servicios o de la tasa de alumbrado público o de aseo establecidas por el municipio o distrito. En ningún caso podrán generarse ambas obligaciones por un mismo servicio.

Artículo 39°. Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras Las Unidades Inmobiliarias Cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las Unidades Inmobiliarias Cerradas, que serán pagados por los copropietarios.

Articulo 40°. Impuesto de renta y complementarios. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas son personas jurídicas sin ánimo de lucro que no están obligadas al pago del impuesto de renta y complementarios.

Artículo 41°. Impuesto predial y contribuciones de valorización. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas pagarán el impuesto predial y las contribuciones de valorización correspondientes a las zonas comunes y al espacio público interno conforme a tarifas diferenciales menores a las tarifas de las áreas privadas.

TITULO SEXTO
NORMAS ESPECIALES

Artículo 42°. Derechos adquiridos. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas y sus propietarios tienen derechos adquiridos sobre las zonas comunes, en cuanto al dominio**,** servidumbres y demás derechos reales sobre inmuebles debidamente inscritos en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Artículo 43°. Situaciones jurídicas subjetivas. Los Estatutos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas definirán los criterios y condiciones para impugnar los Actos Administrativos de las autoridades de planeación y urbanismo que den aprobación y licencias definitivas.

Artículo 44°. Expropiación. Las expropiaciones decretadas por las autoridades públicas competentes que afecten Unidades Inmobiliarias Cerradas deberán indemnizar o compensar el detrimento patrimonial sufrido por la Unidad y por sus copropietarios, en razón a la desmembración del conjunto y a todos los deterioros ocasionados por la expropiación..

Artículo 45°. Adecuación de reglamentos. A partir de la vigencia de la presente ley, **las** Unidades Inmobiliarias Cerradas deberán adecuar sus reglamentos a las previsiones establecidas en ella, en término de dos años.

Artículo 46°. Régimen de transición. En caso de incompatibilidad entre los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas y las disposiciones legales, prevalecerán en todo caso éstas últimas.

Articulo **47°.** En lo que no contradiga las normas especiales para el departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina se aplicará esta ley en el citado departamento.

Artículo 48°. La presente ley rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

18) DECRETO NÚMERO 1420 DE 1998

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

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, especialmente las que le confieren el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y el artículo 61 de la Ley 388 de 1997

DECRETA:

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones generales

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

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

Artículo 2.- Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual este se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

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

Artículo 4.- La valoración comercial de los inmuebles podrá ser solicitada por las entidades que facultan las leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997 y por las demás que las modifiquen y los decretos que las desarrollen para realizar los eventos descritos en el artículo 1 de este decreto.

Artículo 5.- Para efectos de la aplicación del inciso segundo del numeral tercero del artículo 56 de la Ley 388 de 1997, cuando el avalúo catastral vigente sea resultado de una petición de estimación, según el artículo 13 de la Ley 14 de 1983 o de un auto avalúo en los términos del artículo 14 de la Ley 44 de 1990, deberá tener más de un año de vigencia en el respectivo catastro.

Artículo 6. - Como zona o sub. Zona geoeconómica homogénea se entiende el espacio que tiene características físicas y económicas similares, en cuanto a:

1. Topografía.

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

Parágrafo 1.- Para efectos de la determinación de la compensación de que trata el Decreto - Ley 151 de 1998, para el cálculo del reparto equitativo de cargas y beneficios y para la delimitación de las unidades de actuación urbanística, se entienden como áreas morfológicas homogéneas las zonas que tienen características análogas en cuanto a tipologías de terreno, edificación o construcción, usos e índices derivados de su trama urbana original.

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

Artículo 7.- Los municipios o distritos que antes de adoptar el Plan de Ordenamiento Territorial de que trata la Ley 388 de 1997 no tuviesen reglamentado el uso del suelo, el potencial de edificación será el predominante en la zona geoeconómica homogénea o en la zona homogénea física previstas en el artículo 6 del presente decreto, al 24 de julio de 1997.

Capítulo segundo

De las personas naturales o jurídicas que realizan avalúos y de las lonjas de propiedad raíz

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

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

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

El registro que llevará cada lonja de sus avaluadores deberá tener un reglamento que incluirá, entre otros, los mecanismos de admisión de los avaluadores, los derechos y deberes de éstos, el sistema de reparto de las solicitudes de avalúo, el

régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y prohibiciones de los avaluadores, las instancias de control y el régimen sancionatorio.

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

CAPÍTULO TERCERO

Procedimiento para la elaboración y controversia de los avalúos

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

1. Las lonjas o lonja de propiedad raíz con domicilio en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados el o los inmuebles objeto de avalúo, la cual designará para el efecto uno de los peritos privados o avaluadores que se encuentren registrados y autorizados por ella.

2. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces, quien podrá hacer los avalúos de los inmuebles que se encuentren ubicados en el territorio de su jurisdicción.

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

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

1. Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.

2. Copia de la cédula catastral, siempre que exista.

3. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.

4. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble motivo de avalúo, según el caso.

5. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio o parcelación cuando fuere del caso.

6. Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo. Se entiende por reglamentación urbanística vigente aquella expedida por autoridad competente y debidamente publicada en la gaceta que para el efecto tenga la administración municipal o distrital.

7. Para el caso del avalúo previsto en el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, deberá informarse el lapso de tiempo durante el cual se imposibilite la utilización total o parcial del inmueble como consecuencia de la afectación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 18.- En cuanto no sea incompatible con lo previsto en este decreto, se aplicarán para la revisión e impugnación lo previsto en los artículos 51 a 60 del Código Contencioso Administrativo o demás normas que lo modifiquen o sustituyan.

Artículo 19.- Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

CAPÍTULO CUARTO

DE LOS PARÁMETROS Y CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS

Artículo 20.- El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones y las personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por las lonjas en sus informes de avalúo, especificarán el método utilizado y el valor comercial definido independizando el valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación.

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

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

2. La destinación económica del inmueble.

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

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

cada uno de ellos.

5. Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinará en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial.

6. Para los efectos del avalúo de que trata el artículo 37 de la Ley 9 de 1989 los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejarán de percibir hasta por un período máximo de seis (6) meses.

7. Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comparables en términos de mercado, el método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiendo por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido.

8. La estratificación socioeconómica del bien

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

A. Para el terreno:

1. Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma.
2. Clases de Suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección.
3. Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio.
4. Tipo de construcciones en la zona.
5. La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así como la infraestructura vial y servicio de transporte.
6. En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas.
7. La estratificación socioeconómica del inmueble.

B. Para las construcciones:

1. El área de construcciones existentes autorizadas legalmente.
2. Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados.
3. Las obras adicionales o complementarias existentes.
4. La edad de los materiales.

5. El estado de conservación física.
6. La vida útil económica y técnica remanente.
7. La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido.
8. Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.

C. Para los cultivos:

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

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

Artículo 24.- Para calcular el daño emergente en la determinación del valor del inmueble objeto de expropiación, según el numeral 6 del artículo 62 de la Ley 388 de 1997, se aplicarán los parámetros y criterios señalados en este decreto y en la resolución que se expida de conformidad con el artículo anterior.

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

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

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

CAPÍTULO QUINTO

Disposiciones finales

Artículo 27.- Cuando se trate de avalúos para establecer si un inmueble o grupo de inmuebles tienen o no el carácter de Vivienda de Interés Social, para adelantar los procesos previstos en los artículos 51 y 58 de la Ley 9ª de 1989 y del artículo 95 de la Ley 388 de 1997, se tendrá en cuenta la totalidad del inmueble, incluyendo tanto el terreno como la construcción o mejora.

Artículo 28.- Cuando para efectos de los programas de titulación masiva que adelanten las entidades autorizadas se requiera del avalúo del terreno y de múltiples construcciones, podrá acudirse a métodos masivos de avaluación, zonas homogéneas y tablas de avalúos comerciales o, a los avalúos previstos en el decreto 2056 de 1995.

Artículo 29.- El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones y las lonjas informarán trimestralmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico a más tardar el 30 de enero, 30 de abril, el 30 de julio y 30 de octubre de cada año, acerca del precio y características de la totalidad de los inmuebles que hayan avaluado en aplicación del presente decreto. Esta información se destinará a alimentar el sistema de información urbano de que trata el artículo 112 de la Ley 388 de 1997 y deberá remitirse en los formularios que para tal efecto diseñe el Ministerio de Desarrollo Económico. También tendrán la misma información a disposición de los observatorios inmobiliarios municipales y distritales que se conformen.

Artículo 30.- Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas sin el lleno de los requisitos legales, estas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

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

ARTÍCULO 31.- PARA EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA, PREVISTO EN LOS ARTÍCULOS 75, 76, 77 Y 80 DE LA LEY 388 DE 1997, DEL PRIMER PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL QUE ADOPTE CADA MUNICIPIO O DISTRITO, EL PRECIO O VALOR COMERCIAL DE LOS INMUEBLES ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA GENERADORA DEL EFECTO PLUSVALÍA, SERÁ EL DEL 24 DE JULIO DE 1997.

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

inmediatamente anterior a la adopción del instrumento que desarrolla el plan.
Parágrafo: Los valores comerciales a que hace referencia el presente artículo, serán ajustados a valor presente a la fecha de adopción del plan o del instrumento que lo desarrolla.
Artículo 32.- La determinación del valor comercial tendiente a determinar el efecto plusvalía a que se refieren los artículos 75, 76, 77 y 87 de la Ley 388 de 1997, requiere que previamente el municipio o distrito haya adoptado el correspondiente plan de ordenamiento territorial, plan básico de ordenamiento territorial o esquema de ordenamiento territorial de que trata la Ley 388 de 1997.

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

Publíquese y Cúmplase;

19) RESOLUCIÓN NÚMERO 0762 DE 1998

( )

Por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por 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 1008 de 1993 y el Decreto 1420 de 1998,

CONSIDERANDO:

Que el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 en el artículo 23 establece que las normas metodológicas para la realización de los avalúos de que trata el decreto serán señaladas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Que es de suma importancia tener métodos unificados y claros para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos puedan tener 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 debidamente actualizados en el tiempo, 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.

Parágrafo.- Actualizar en el tiempo es el proceso mediante el cual cuando la información de las ofertas y transacciones que tienen menos de seis (6) meses, se actualizan utilizando el índice de precios al consumidor (IPC) siempre y cuando el comportamiento del mercado lo permita. En caso de que los datos tengan una antigüedad mayor, no deben usarse en la muestra.

Es conveniente destacar que en las épocas de crisis de la construcción como el actual no es recomendable ni para períodos cortos como los seis meses.

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 pueden obtener inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Parágrafo: Se entiende por **Vida Remanente** la diferencia entre la vida útil o vida técnica del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo armazón sea en muros de carga la vida útil será de 70 años; y para los que tengan armazón 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 para construir un bien semejante al del objeto de avalúo y al cual se le resta la depreciación acumulada. Este cálculo debe hacerse a precios del momento del avalúo e incluir la ganancia normal del constructor.

Parágrafo 1.- Depreciación**.** Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se debe avaluar es la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación siendo el más conocido el Lineal el cual se recomienda para aplicarlo a las maquinarias. Para la depreciación de las

construcciones es mejor emplear un sistema que tenga en cuenta además de la edad, el estado de conservación tal como el de Fitto y Corvini; y para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3, 4. Que tiene la ventaja de considerar la edad tiene y el estado de conservación. (Ver anexo de fórmulas estadísticas).

Parágrafo 2.- Se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera.

Artículo 4o.- Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien (normalmente 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 comercial del proyecto o sea la real posibilidad de vender lo proyectado.

Artículo 5o.- Clasificación del suelo. La clasificación del suelo en urbano, rural, de expansión urbana, suburbano, y de protección, son categorías jurídicas, por tanto, para determinar si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo municipal que establece el Plan de Ordenamiento que define dicha clasificación. (Ver artículos 30, 31, 32, 33, 34 y 35 de la Ley 388 de 1997).

Artículo 6o.- Etapas para elaboración de los avalúos. Para la elaboración de los avalúos utilizando cualesquiera 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. Identificación física y legal del objeto de avalúo.

3. Definir y obtener la información que adicionalmente requiere para la correcta estimación del valor del bien. Se recomienda especialmente cartografía de la zona o fotografía aérea, para la localización del bien.

4. Verificar la reglamentación urbanística vigente, haciendo especial énfasis en que ésta se encuentre debidamente publicada.
5. Reconocimiento en el terreno del bien objeto de avalúo. En los casos en que el avalúo se haya asignado a una persona jurídica este proceso deberá ser realizado por una persona de las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo.

6. Siempre que sea posible deberán verificarse las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de edificaciones deberán verificarse en los planos las medidas y escalas en que se presente la información.

7. En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotos que permitan identificar las características más importantes del bien y que posteriormente permitirán sustentar el avalúo.

8. Cuando se realicen las encuestas, deberán presentarse las fotos a los informantes, para una mayor claridad del bien que se investiga.

9. Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada en la adquisición del bien, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria.

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

- Localización, dirección clara y suficiente del bien. En los municipios con múltiples nomenclaturas es necesario hacer referencia a ellas como un elemento de claridad de la identificación.

- 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.

- 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 periódicas del bien.
- 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).

- 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. El análisis de las vías inmediatas y adyacentes debe tener en cuenta: Tipo de vía, características y el estado en que se encuentran.

Parágrafo.- En cuanto a la identificación física de los predios se recomienda la consulta de las Zonas Homogéneas Físicas con las cuales se elaboran las formaciones catastrales por cuanto 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 y la pendiente, uso del suelo y 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 el precio unitario es menor, sino que aquel está relacionado con el uso de la zona. 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, pues 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 permitido, por cuanto esta situación debe manifestarse en un menor valor del bien dado que el rompimiento de la norma determina que el bien tenga que reconvertirse o sanearlo, lo cual se traduce en menosprecio del avalúo.

Artículo 8o.- 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.
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.

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 deben tasar al mismo precio de un garaje particularizado con escritura y folio de matrícula independiente.

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.

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.

Artículo 9o.- Consulta a profesionales avaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido es necesario que el perito haya realizado

previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa. De ser posible, las encuestas deben ser realizadas exhibiendo las fotos del bien a avaluar.

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

Las encuestas deben realizarse cuando por algún motivo el perito no haya podido obtener transacciones recientes o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.
La encuesta debe hacerse para unidades de área y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

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

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

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

Cuando para los fines establecidos en la Ley 388 de 1997 y el decreto reglamentario 1420 de 1998 se emplee el método de comparación o de mercado y se requiera utilizar ofertas o transacciones recientes, la información obtenida deberá someterse a procesamiento estadístico y debe aplicar el capítulo II de esta resolución.

CAPÍTULO II

INVESTIGACIÓN DEL MERCADO

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

Debe tener en cuenta que la permanencia de una oferta durante mucho tiempo (más de 3 meses) indica que existen condiciones que no han permitido su transacción que pueden ser atribuidas al mercado en general o al bien en particular. La metodología

general acepta que cuando se toma información de ofertas éstas sean corregidas descontando un 10 a un 15 por ciento.

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

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 anexo de fórmulas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior a un 15%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable precio asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior a un 15%, no es conveniente utilizarla y por el contrario es necesario reforzar el número de encuestas 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 anexo de fórmulas) para establecer hacía donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver anexo de fórmulas estadísticas) y se tomará la que presente un coeficiente de determinación mas alto y un menor error estimado.

Artículo 12o Método de reposición como nuevo.
Para la aplicación del precio de un inmueble aplicando este método de avalúo es necesario tener en cuenta que el perito debe conocer la condición bajo la cual se construyo la edificación que debe avaluar, para poder determinar los elementos que debe tener en cuenta en él. A continuación se enumeran los capítulos que en función de cada construcción se deben tener en cuenta:

1. Preliminares. 2. Cimientos. 3. Desagües e instalaciones subterráneas. 4. Mampostería 5. Estructura en concreto. 6. Cubierta. 7. Pisos. 8. Enchapes de pisos u muros. 9. Instalaciones hidráulicas. 10. Instalaciones eléctricas. 11. Carpintería en madera o metálica. 12. Aparatos sanitarios. 13. Cerrajería. 14. Vidrios. 15.Equipos especiales. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se deben investigar los respectivos precios en el municipio en el cual se encuentra ubicado el inmueble. Al valor total se debe afectar por el (A. I. U.), en donde: A = Administración, I = Imprevistos, U = Utilidades.

Al valor total encontrado es al cual se debe aplicar la depreciación o sea sin incluir el valor del terreno.

Parágrafo. Para depreciar los equipos especiales, que se refiera a maquinaria, se emplea el método lineal.

Artículo 13o. Método residual. Cuando para la estimación del avalúo se acuda a este método para calcular el costo de construcción que se debe restar al total de ventas del proyecto debe este costo de construcción debe hacerse con sujeción a lo establecido en el artículo precedente, de reposición como nuevo.

Artículo 14o. Para la estimación del precio de un terreno sin servicios (En bruto), y por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente se calculara, partiendo del valor del terreno urbanizado y para el cual exista información de mercado siempre y cuando la norma urbanística sea la misma, y se aplicara la siguiente formula:

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

En donde:
% O = porcentaje de ocupación.
Vtu = Valor del terreno urbanizado
g= ganancia por la acción de urbanizar.
Cu = Costos de urbanismo.

Parágrafo 1. Para calcular el porcentaje de ocupación es necesario que al lote se le descuente la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área afectaciones vigentes sobre el inmueble en concordancia con lo establecido en el artículo 78 de la ley 388 de 1997.
Parágrafo 2. Es necesario tener en cuenta que las obras de urbanismo guardan relación con el tipo de viviendas que la norma o las condiciones imperantes en la zona o sub zona objeto de valoración.

Artículo 15o. El método de capitalización de rentas o ingresos. Es aplicable en los casos en que no existe información de transacciones de bienes equiparables al bien objeto de avalúo, pero si existe un mercado de bienes en arrendamiento. En tal caso es necesario realizar la investigación de los contratos de arrendamientos para bienes comparables pero debe tenerse en cuenta aspectos tales como:

1. Que dichos contratos tengan menos de seis meses de firmado.
2. Que el canon de arrendamiento no sobrepase los topes legales en caso que exista norma al respecto.
3. Que si el canon de arrendamiento se establece en términos favorables por razones de parentesco u otra causa no deben ser tenidos en cuenta dentro de la muestra.
4. Que no se debe tener en cuenta los montos que hacen referencia al pago de servicios públicos y las cuotas de administración.

Artículo. 16o 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.

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS

Artículo 17o.- Avalúos de bienes en propiedad horizontal

El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan.

Cuando el bien no tenga régimen de propiedad horizontal, pero por su conformación para oficinas, locales o unidades independientes como apartamentos y además si la investigación se realizó para bienes que si lo tienen, es necesario que para la correcta liquidación se realice la siguiente operación:

Los precios unitarios de ofertas o transacciones que se obtuvieron se multiplique por el total de las áreas privadas de un piso o edificio de referencia, y el resultado se divide por el área total, y el valor encontrado será el valor comercial aplicable al bien que no cuenta con dicho régimen de propiedad.

(V. C. A.) = (V. T.) / (A. T.)
(V. T.) = (V. U.) *(A. P.)

Valor unitario = V. U.
Área privada = A. P.
Área Total = A. T.
Valor total = V. T.
Multiplicación = *

La misma operación deberá hacerse en aquellos casos en que el régimen de propiedad horizontal incluya la figura no contemplada en la ley de “áreas circunstancialmente privadas o circunstancialmente comunes”.

Cuando el bien objeto de avalúo cuente con parqueaderos o garajes definidos en el reglamento como áreas comunes de uso exclusivo su precio no podrá asimilarse al encontrado para los privados.

Si los garajes o parqueos tienen servidumbre los precios no podrán asimilarse a los que no tienen esta restricción.

Artículo 18o.- Avalúo para determinación del carácter de Vivienda de Interés Social (VIS). Cuando se requiera realizar los avalúos para establecer si un grupo de viviendas tiene el carácter de vivienda de interés social deberá adoptarse el siguiente procedimiento:

Avalúo de la construcción. El perito podrá seleccionar una muestra tomando como base el archivo catastral del barrio o urbanización que incluya calificaciones mínimas, medias, máximas y que tengan una distribución espacial que la haga representativa. Además que incorpore predios con grandes áreas de construcción.
Con las fichas 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 calificar las otras. En estos casos es necesario que se tome información tal como el nombre del propietario o poseedor, dirección, número predial, con el fin de verificar en la oficina la inscripción catastral.

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. Con esta muestra deberá proceder a realizar el cálculo de las ecuaciones (ver anexo de formulas estadísticas) y seleccionar la que mejor se ajuste al comportamiento de los precios del barrio; tenga en cuenta que la variable dependiente es el precio por metro cuadrado y la independiente es la calificación.

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

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

Artículo 19o.- Para el terreno en los casos de Vivienda de interés Social (VIS). Para la realización del avalúo del terreno 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 requiere que en el proceso se realice la actualización de las variables y en consecuencia se ajusten las zonas.

En concordancia con el parágrafo del artículo 1o. del Decreto 2056 de 1995 y que en el avalúo debe tomarse en cuenta el menor valor del inmueble por razón de la ocupación del mismo y de los derechos que puedan invocar los ocupantes, el procedimiento a emplearse es el siguiente:

Se procede a investigar lotes de terreno en los cuales no existan construcciones, pero debe verificarse si estos tienen título de propiedad o no, cuando en el barrio se presente la situación que se hayan expedido títulos por cualquier razón.
Si la muestra seleccionada recae únicamente en lotes sin título de propiedad el precio encontrado será el aplicable a la respectiva zona. En cada zona deberá realizar encuestas 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 15%, es necesario entrar a reforzar la encuesta incluyendo nuevos puntos de investigación. Si la dispersión continúa la zona física debe dividirse y generar dos o más zonas geoeconómicas.

Si la muestra recae sólo en predios con título de propiedad, al valor encontrado se le debe descontar los costos en que debe incurrir el poseedor para tener el título y que corresponde a los honorarios de los abogados por adelantar el juicio de pertenencia, los derechos notariales y de registro. Para todos ellos existen tablas establecidas en cada región.

Si la muestra recae sobre predios con y sin título las muestras deben trabajarse separadamente y aplicarse uno de los dos casos anteriores.

Los procedimientos antes indicados deben emplearse para estimar los valores de los avalúos previstos en el numeral 3o. del artículo 3o. del Decreto 540 de 1998.

Para determinar si cada uno de los predios tiene el carácter de Vivienda de Interés Social o no, mientras sigan vigentes los topes establecidos en el artículo 44o. de la Ley 9a. de 1989, se tendrá en cuenta el avalúo del terreno y de la construcción, según lo establecido en el artículo 27o. del Decreto 1420 de 1998.

Cuando con base en la misma norma enunciada los avalúos se lleven al momento en que comenzó a regir la Ley 9a. de 1989, los salarios mínimos que deberán tenerse en cuenta son los que estaban vigentes en la misma fecha a la cual se llevaron los avalúos.

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 digitalizado.

Artículo 20o.- Cálculo del valor de la compensación debida por causa de una obra pública. (Artículo 37o. Ley 9a. de 1989). La forma para calcular este valor será:

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

   Tome como base dicho valor y estime el rendimiento financiero, con la tasa de interés bancaria (DTF) existente en el momento de la afectación, el cual se multiplicara por el número de meses que dure la afectación trayendo el monto total a valor presente. (Ver anexo de fórmulas estadísticas).

2. Si el bien es susceptible de producir renta, independientemente que lo esté utilizando el propietario, dicho canon 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.

3. Si la estimación de dicho valor se hace “a posteriori” y el bien no se va a adquirir, 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 a corrección monetaria del período que estuvo afectado, siempre y cuando el bien siga en cabeza del propietario. (Anexo de fórmulas estadísticas).

   Si el bien se va a adquirir y se realiza el avalúo a valor comercial de ese momento teniendo en cuenta el comportamiento del mercado en la zona o sub. zona, sin tener en cuenta la restricción que lo puso en condiciones especiales de mercado, en dicho valor estará incluido el valor de la compensación.

4. 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.

Artículo 21º Cuando se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos proveniente del desarrollo de las mismas que deban considerarse independientemente del avalúo del inmueble, para calcular el monto de las rentas o ingresos deberá consultarse y tenerse en cuenta:

1º Si la actividad productiva guarda concordancia con la norma de uso de la zona o sub. zona en la cual se encuentra.

2º El balance que la empresa presente a la Cámara de Comercio.

3º La declaración de renta y patrimonio del propietario.

4º En caso de no tener ninguna de las anteriores el propietario de la actividad productiva deberá probar las ventas totales mensuales de por lo menos 12 meses anteriores y los costos totales correspondientes, con el fin de establecer los ingresos netos.

Parágrafo: Se entiende por costos los pagos correspondientes a: Materia prima e insumos, pago de servicios, arrendamiento (independientemente de que quien explote la actividad sea el propietario), administración, sueldos u salarios (incluido los aportes de ley y reservas para el pago de prestaciones sociales).

Artículo 22o.- Precios para el cálculo de la plusvalía. Para establecer los precios para el cálculo de la plusvalía de que trata el artículo 75 de la Ley 388 de 1997 (incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano), debe realizarse el siguiente procedimiento:

1. Se realiza la investigación de los precios del terreno en ellas, aplicando la metodología de investigación de mercado planteada anteriormente, teniendo en cuenta la condición de tierra rural o sea las características agronómicas, las aguas, la pendiente, la ubicación y en general la productividad y potencialidad del suelo visto en términos de explotación agrícola o pecuaria.

2. Establecer si en el municipio existen zonas que tengan características similares a las definidas en la nueva clasificación del suelo según la acción urbanística en cuanto a zonificación, uso, intensidad de uso y localización comparable, y dotación de servicios. Si existen se debe investigar los precios de la tierra en ellas y este será el nuevo precio de referencia.

3. Si en el municipio no existen zonas similares y consecuentemente no hay información de mercado para tal tipo de terreno podrá aplicarse la técnica residual prevista en el artículo 4º de esta resolución, tomando en consideración no solo la viabilidad jurídica y técnica sino la económica para lo cual será necesario realizar un estudio de la demanda potencial del tipo de inmuebles, construidos o no, que la acción urbanística permite o determina. Es indispensable tener en cuenta la densidad autorizada, el índice de ocupación, y el índice de construcción establecido y éste será el precio de referencia.

   Cuando en el plan o en la acción urbanística se determine el paso de rural directamente a urbano se deberá emplear el mismo método planteado.

Artículo 23o.- Para establecer **los precios para el cálculo de la plusvalía** de que trata el artículo 76 de la Ley 388 de 1997 (cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable), en este caso es necesario tener en cuenta diferentes circunstancias:

1. Si no existía norma anterior que limitara los usos del suelo en la zona o sub-zona. De acuerdo con el artículo 7o. del Decreto 1420 de 1998 deberá tener en cuenta el uso predominante en la zona geo económicas correspondiente al 24 de julio de 1997. Y si no existen zonas homogéneas físicas deberá considerar que el uso es predominante cuando por lo menos el 51% de los predios del primer nivel o piso tienen el mismo uso. Además debe tener en cuenta que el uso en oficinas se suma al comercio y si la norma que se dicta autoriza estos usos estableciendo figuras como el uso múltiple y en consecuencia lo único que está haciendo es reconocer legalmente una condición de hecho y no se presenta motivo de plusvalía.
2. Si existe norma que limite o impida ciertos usos, 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.

   En ambos casos el avalúo anterior se hará aplicando el método de mercado definido anteriormente en esta resolución.

   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 serán de gran utilidad y utilizables según el parágrafo 2o. del artículo 6o. del Decreto 1420 de 1998.

Parágrafo: Cuando dentro del plan de ordenamiento se realice el paso de terreno rural directamente a urbano, el cálculo de plusvalía se hará tomando como referencia este artículo.

Artículo 24o.- Para el cálculo de la plusvalía de que habla el artículo 77 de la Ley 388 de 1997 (cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo). Para establecer el precio de los inmuebles (terreno) en cada una de las zonas o sub-zonas beneficiarias antes de la acción urbanística deberá tenerse en cuenta la norma vigente antes de la acción urbanística. Para la estimación es necesario prever que se pueden presentar las siguientes situaciones:

1. Que no se haya presentado ningún desarrollo constructivo por lo cual no existe un mercado formal del terreno.

2. Que al contrario toda la zona esté totalmente construida.

3. Que la zona se haya desarrollado parcialmente lo cual facilitará el proceso de investigación por cuanto de hecho existe un mercado de la tierra.

Para el primer caso el método aplicable será el residual, tomando en cuenta el tipo de viviendas que se presenten en la zona homogénea geo económica.

Para el segundo caso por cuanto no existe terreno libre y sólo se conoce el valor de los inmuebles el cual involucra tanto el terreno como la construcción, será necesario acudir a desagregar tal valor para lo cual se puede estimar el valor de la construcción aplicando el método de reposición, y éste valor se resta del valor total del inmueble encontrando por diferencia el valor asignable al terreno. En este caso el valor de referencia será el encontrado en esta forma.

Para el tercer caso se debe acudir al método de mercado tomando transacciones recientes o las ofertas que sobre el terreno existan.

Parágrafo: Para el cálculo del monto total del mayor valor cuando se refiere al potencial adicional de edificación de cada predio individual deberá tenerse en cuanta el área vendible, que corresponde al área total construida menos las áreas comunales obligatorias y menos las áreas comunes.

Artículo 25o.- Para el cálculo del efecto plusvalía, y para dar cumplimiento a lo previsto en el parágrafo del artículo 31 del Decreto 1420 de 1998 que dice "Los valores comerciales a que hace referencia el presente artículo, serán ajustados a valor presente a la fecha de adopción del plan o del instrumento que lo desarrolla". Se debe entender que el avalúo comercial practicado para el 24 de julio de 1997, debe actualizarse mediante un índice de precios al consumidor (IPC) a la fecha

de adopción del plan o del instrumento que lo desarrolla. Para tal fin se deben realizar las siguientes operaciones:

1. Averiguar en el DANE el valor del Índice de Precios al Consumidor, Promedio nacional del día antes señalado, y del 24 de julio de 1997.

2. Divida el primero de los datos por el segundo. (El número debe ser mayor que la unidad normalmente.)

3. Multiplique el resultado de la división por el valor del primer avalúo.

4. Reste al segundo avalúo o de la fecha de adopción del plan, el valor encontrado mediante la aplicación de los puntos 1.2.3 antes enumerados.

El valor del Índice de Precios al Consumidor (nacional), del 24 de julio de 1997, calculado por interpolación de los datos de junio y julio, suministrados por el **DANE** es de: 648,21.

Parágrafo.- En caso que se desee calcular la participación de la plusvalía de cada inmueble es necesario recordar que se debe realizar aplicando lo previsto en el artículo 78 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 26o.- Avalúo de áreas de cesión. Cuando sea necesario avaluar las áreas de cesión según lo autorizado en el artículo 7º de la Ley 9a. de 1989, el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre en bruto.

Artículo 27o.- 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:***

1. ***Clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud.***

2. ***Fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ellas, en forma permanente o transitoria.***

3. ***Vías: internas y de acceso.***

4. ***Topografía.***

5. ***Clima: temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual.***

6. ***Posibilidades de adecuación.***

7. ***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 simplemente protector.***

Parágrafo. ***Para una mejor estimación del valor de los cultivos es necesario que se realice un inventario técnico y se establezca el volumen de material maderable cuando se trate de bosques ya sea del tipo de conservación o de explotación.***

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 indicarse la distancia en kilómetros desde la cabecera municipal hasta el sitio de acceso al bien indicando la vía sobre la cual se hace la indicación de kilómetros. En los casos que se requiera más de un medio de transporte deberán indicarse 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 debe tenerse en cuenta no solo las condiciones de adecuaciones que se hayan introducido al terreno, tales como canales de riego y drenaje, sino la disponibilidad efectiva de aguas, comparándola con los requerimientos mínimos del cultivo. Adicionalmente deben estudiarse las condiciones de encharcamiento o inundación periódicas a que estén sujetos los bienes.

En los bienes de tipo rural cuando se utilicen las encuestas debe indagarse si el valor asignado por el informante 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).

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.

Si el bien objeto de avalúo incluye construcciones es necesario en las encuestas averiguar si el valor dado por los entrevistados las incluyen.

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.

Para el avalúo de la maquinaria que se requiera 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 anexo de fórmulas).

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 avaluarse 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.

DE LA CONTROVERSIA DE LOS AVALÚOS.

Artículo 28o.- 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 y del perito que actuó directamente en la realización del mismo.*

Artículo 29o.- Impugnación. *La decisión de la impugnación en todos los casos estará a cargo del Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.*

Artículo 30o.- *Para resolver la impugnación el Subdirector de Catastro deberá tener en cuenta si la argumentación presentada como sustento se refiere al criterio de selección del método con el cual se realizo 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 ordenado.
Parágrafo 1. *El subdirector podrá en ambos casos comisionar para que se realice la practica de las pruebas que se requieran para resolver la impugnación.*

Parágrafo 2.- *El Subdirector de Catastro, después de haber estudiado y definido lo previsto en este artículo podrá comisionar a un funcionario de planta del Instituto Geográfico Agustín Codazzi de la sede central o de las Seccionales, para que realice la práctica de las pruebas que se requieran para resolver la impugnación.*

Artículo 31o*. Las fórmulas que se presentan a continuación hacen parte integral de la presente resolución.*

ANEXO DE FÓRMULAS ESTADÍSTICAS

f) Media Aritmética: ($\bar{X}$)

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.

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

$\bar{X}$ = indica media aritmética
$\sum$ = signo que indica suma
N = NÚMERO DE CASOS ESTUDIADOS
N_i = valores obtenidos en la encuesta

g) 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:

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

DONDE:
X_I = DATO DE LA ENCUESTA
N = NÚMERO DE DATOS DE LA ENCUESTA.

EN ALGUNOS TEXTOS SE RECOMIENDA QUE CUANDO EL NÚMERO DE CASOS ES PEQUEÑO SE EMPLEE N – 1 COMO DENOMINADOR.

h) 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:

S

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

Donde:

V = COEFICIENTE DE VARIACIÓN

S = desviación estándar
$\bar{X}$ = media aritmética.

i) Coeficiente de asimetría: (A)

EXPRESADO EN LA SIGUIENTE FORMULACIÓN:

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

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

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

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”)

$$VC = A * (1+ i)^n$$

Donde:
VC = valor a compensar.
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.

Con alguna frecuencia se utiliza un
i = 1% para vivienda
i = 1,25% para oficinas
i = 1,5% para locales comerciales.

Pero debe tenerse en cuenta que estos valores son de tendencia general que varían en el tiempo y el espacio incluso dentro de la misma ciudad.

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: $Y = 0.0052 X^2 + 0.47 X – 0.1603$

Clase 2: $Y = 0.0051 X^2 + 0.4581 X + 2.3666$

Clase 3: $Y = 0.0043 X^2 + 0.385 X + 17.968$

Clase 4: $Y = 0.0025 X^2 + 0.02216 X + 52.556$

Clase 4.5 $Y = 0.0013 X^2 + 0.01166 X + 75.159$

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%.

Nota. 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.

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

Donde:

A = avalúo del bien

V_n = valor nuevo de la construcción.

V_t = valor del terreno.

Y = valor porcentual a descontar.

• = multiplicación.

DEPRECIACION LINEAL

$Vf = Pa - Dt$

$Dt = Da * Au$

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

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

APÉNDICE

Cuando el predio a avaluar tenga cantidades diferentes de áreas comunes el valor encontrado se podrá corregir por un coeficiente o índice de áreas comunes definido este como la relación del total de las áreas comunes divido por el total de las áreas privadas.

$(I.\ A.\ C.)_1 = (A.\ C)_1 / (A.\ T.\ P.)_1$

$(I.\ A.\ C.)_2 = (A.\ C.)_2 / (A.\ T.\ P.)_2$

$(I.\ A.\ C.)_N = (I.\ A.\ C.)_1 / (I.\ A.\ C.)_2$

Donde:

$(I,\ A.\ C.)_1$ = índice de áreas comunes del inmueble a avaluar

$(I.\ A.\ C.)_2$ = índice de áreas comunes del inmueble investigado

$(I.\ A.\ C.)_N$ = índice de áreas comunes general de corrección.

Sí el resultado de $(I.\ A.\ C.)_N$ es igual a la unidad el precio asignable al bien a avaluar es igual al encontrado en el de referencia. Si es mayor o menor el precio encontrado se multiplica por este factor para encontrar el precio asignable. Por ejemplo:

Precio investigado $1.800.000
$(I.\ A.\ C.)_1 = 0.25$
$(I.\ A.\ C.)_2 = 0.30$
$(I.\ A.\ C.)_N = 0.83$

Valor asignable = $ .800.000 * 0.83 = $1.500.000

Cuando el bien objeto de avalúo cuente con parqueaderos o garajes definidos en el reglamento como áreas comunes de uso exclusivo su precio no podrá asimilarse al encontrado para los privados.

Si los garajes o parqueos tienen servidumbre los precios no podrán asimilarse a los que no tienen esta restricción.

Para una correcta aplicación de la formulación presentada es necesario que se tomen en cuenta en ambos casos los mismos bienes comunes y especialmente aquellas que no son susceptibles de establecer como de uso exclusivo.

Versión octubre 8 /98

20) DECRETO 1122 DE 1999. Por el cual se dictan normas para suprimir tramites, facilitar la actividad de los ciudadanos, contribuir a la eficiencia y eficacia de la administración pública y fortalecer el principio de la buena fe.
ARTÍCULO 73. *Avalúos de bienes inmuebles.*
El artículo 27 del decreto 2150 de 1995 quedará así:
"Artículo 27: *Avalúo de bienes inmuebles.* Los avalúos de bienes inmuebles que deban realizar las entidades públicas o que se realicen en actuaciones administrativas, podrán ser adelantados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por cualquier persona natural o jurídica registrada como avaluador idóneo en el registro que para el efecto se lleve en esta última entidad. Para el efecto, el Instituto reglamentará los parámetros de evaluación de idoneidad a que se someterán quienes aspiren a formar parte del registro de avaluadores"

21) LEY 546 DE 1999.

Por el cual se regulara el sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo para fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho constitucional a la vivienda digna.
Artículo 50.- Avalúos y avaluadores. Sin perjuicio de la competencia que en materia de avalúos corresponde al Instituto geográfico Agustín Codazzi y a los catastros municipales o departamentales y distritales autorizados por la ley, los avalúos que se

requieran para las operaciones activas y pasivas de que trata la presente ley, serán realizados por personas pertenecientes a una lista cuya integración y actualización corresponderá reglamentar a la Superintendencia de Industria y Comercio, con sujeción a los requisitos de idoneidad profesional, solvencia moral, independencia y responsabilidad, en los términos que determine el Gobierno Nacional.

La remuneración de la labor de los avaluadores se hará con base en el número de metros cuadrados de los inmuebles, aplicando una tarifa descendente en proporción a la extensión y con un monto máximo establecido en el respectivo reglamento del gobierno nacional.

22) LEY 550 DE 1999.

Por la cual se establece un régimen que promueva y facilite la reactivación empresarial y la reestructuración de los entes territoriales para asegurar la función social de las empresas y lograr el desarrollo armónico de las regiones y se dictan otras disposiciones para armonizar el régimen legal vigente con las normas de esta ley.

Artículo 60. *Avalúos y Avaluadores*. Sin perjuicio de las disposiciones legales aplicables al Instituto Geográfico Agustín Codazzi y demás autoridades catastrales en relación con el avalúo de bienes inmuebles, el Gobierno Nacional expedirá un reglamento que contenga normas referentes a los requisitos que deben reunir los avalúos y los avaluadores, orientadas a que en la práctica de los avalúos se cumpla con las disposiciones técnicas específicas adecuadas al objeto del mismo; se tenga en cuenta su uso actual y se reconozcan adecuadamente las contingencias de pérdida que lo afecten.

Los avaluadores deben contar con los conocimientos técnicos, comerciales, científicos o artísticos que sean necesarios de acuerdo con las características del objeto específico del avalúo. Los avaluadores no podrán tener con los contratantes ninguna relación de subordinación, dependencia o parentesco, ni estar incursos en las causales de recusación a que se refiere el artículo 72 de esta ley. Cuando se trate de avalúos de terrenos o construcciones, la persona que realice el avalúo deberá estar inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores, en la especialidad respectiva, salvo cuando se trate de una entidad pública autorizada legalmente para la práctica de avalúos. La vigilancia del registro nacional de avaluadores estará a cargo de la Superintendencia de Industria y Comercio.

Artículo 61. *Reglas especiales para avalúos de bienes diferentes a terrenos o construcciones en los acuerdos de reestructuración.* Los avalúos de bienes diferentes a terrenos o construcciones que se requieran para la negociación, celebración o ejecución de los acuerdos de reestructuración a que se refiere la presente ley, o para probar pretensiones de acciones judiciales o peticiones de las previstas en esta ley, serán realizadas por personas pertenecientes a una lista cuya integración y actualización corresponderá reglamentar a la Superintendencia de Industria y Comercio, entidad que, a solicitud del promotor, designará en cada caso al avaluador con sujeción a los requisitos de idoneidad profesional, solvencia moral e independencia

que establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional, y a los procedimientos de selección a que se refiere el artículo 62 de la presente ley.

Quien objete el avalúo podrá escoger, a sus expensas, otro avaluador, de la lista a que se refiere el inciso primero de este artículo. Si las sumas resultantes de los dos avalúos discrepan entre sí en un monto igual o inferior a un veinte por ciento (20%), se tomará el promedio de los dos; si la diferencia fuere mayor, otro avaluador designado por el nominador del promotor del acuerdo realizará un tercer y último avalúo; en este último evento, el costo del tercer avalúo será asumido por partes iguales entre el avaluador cuyo avalúo esté más alejado del tercero y quien lo haya solicitado, sin perjuicio de las sanciones a que haya lugar.

Artículo 62. *Procedimiento para la selección de avaluadores*. Sin perjuicio de las disposiciones legales aplicables al Instituto Geográfico Agustín Codazzi y demás autoridades catastrales en relación con el avalúo de bienes inmuebles, el Gobierno Nacional expedirá normas de carácter general en las cuales se fijen los requisitos para seleccionar los avaluadores teniendo en cuenta criterios objetivos. En igualdad de condiciones de los oferentes del servicio en la respectiva categoría, podrá emplearse el azar electrónico.

Parágrafo. Hasta tanto el Gobierno expida la reglamentación prevista en esta ley para la selección y designación de avaluadores, la entidad nominadora respectiva y la Superintendencia de Sociedades, en ejercicio de las funciones judiciales que le asigna esta ley, solicitará y a las Lonjas de Propiedad Raíz la determinación del avaluador autorizado y registrado, tratando de avalúos de bienes inmuebles de acuerdo con lo determinado por el Decreto 2150 de 1995.

23) DECRETO 266 DE 2000. Por el cual se dictan normas para suprimir y reformar las regulaciones, tramites y procedimientos.
Artículo 36. *Avalúo de bienes inmuebles.* Modifícase el artículo 27 del decreto 2150 de 1995, el cual quedará así:
" Artículo 27. Avalúo de bienes inmuebles. Los avalúos de bienes inmuebles que deban realizar las entidades públicas o que se realicen en actuaciones administrativas, podrán ser adelantados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, las oficinas de los catastros municipales de aquellas ciudades que la ley ha autorizado, o por peritos privados inscritos en las Lonjas de Propiedad Raíz."

24) DECRETO 422 DE 2000. Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la ley 546 de 1999 y los artículos 60,61 y 62 de la ley 550 de 1999

Artículo 1° CRITERIOS A LOS QUE DEBEN SUJETARSE LOS AVALÚOS. Sin perjuicio de las disposiciones legales referidas al Instituto Geográfico Agustín Codazzi y a otras autoridades catastrales, los avalúos observaran los siguientes criterios.
1. - Objetividad: se basaran en criterios objetivos y datos comprobables, cuyas fuentes sean verificables y comprobables.

2.- Certeza de fuentes: La información, índices, precios unitarios, curvas de depreciación o proyecciones que se utilicen deben provenir de fuentes de reconocida profesionalidad y, y en todo caso se revelarán.

3.- Transparencia: Expresaran todas las limitaciones y posibles fuentes de error y revelarán todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta.

4.- Integridad y suficiencia: Los avalúos deben contener toda la información que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto. Adicionalmente debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.

Independencia. Los avalúos deben ser realizados por personas que directa o indirectamente carezcan de cualquier interés en el resultado del avalúo o en sus posibles utilizaciones, así como de cualquier vinculación con las partes que se afectarían. Los avaluadores no podrán tener con los establecimientos de crédito, los deudores o acreedores, ninguna relación de subordinación, dependencia o parentezco(sic), ni estar incurso en las causales de recusación a las que se refiere el artículo 72 de la ley 550 de 1999, no pudiendo existir, en ningún evento conflicto de intereses.

Profesionalidad: Los avalúos deben realizarse por personas inscritas para la especialidad respectiva, en las listas correspondientes o en el Registro Nacional de Avaluadores

Artículo 2°. CONTENIDO MÍNIMO DEL INFORME DE AVALÚO.

En desarrollo de los criterios consignados en el artículo 1° del presente decreto, los avalúos deberán incluir al menos los siguientes elementos:

1. Indicación de la clase de avalúo que se realiza y la justificación de por qué es el apropiado para el propósito pretendido;
2. Explicación de la metodología utilizada;
3. Identificación y descripción de los bienes o derechos avaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes;
4. Los valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes;
5. Las cantidades de que se compone el bien o derechos valorado, que se utilizaron para realizar los cálculos;
6. El resultado del avalúo;
7. La vigencia que no podrá ser inferior a un año;
8. La identificación de la persona que realiza el avalúo y la constancia de su inclusión en las listas que componen el Registro Nacional de avaluadores o en la que lleve la Superintendencia de Industria y Comercio, según lo previsto en el artículo 50 de la ley 546de 1999 y en el artículo 60 de la ley 550 de 1999.

9. Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema de depreciación, se debe indicar el método de depreciación utilizado y la razón por la cual se considera que resulta más apropiado que los métodos alternativos;
10. Cuando la metodología utilice proyecciones se deben señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado para proyectar. En caso de variables proyectadas se deben incluir las fuentes tomadas y/o los supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar la proyección.
11. Sí la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuales se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados.

PARÁGAFO: Para los efectos de las leyes 546 y 550 de 1999, solamente serán validos los avalúos que cumplan los requisitos previstos en el presente decreto.

ARTÍCULO 3° CALIDADES DE LOS AVALUADORES.

Para ser inscritos en el Registro Nacional de Avaluadores, se deberá acreditar para cada especialidad:

1. Título profesional,
2. Experiencia mínima de tres(3) años en la actividad avaluadora;
3. conocimiento de las técnicas propias de la especialidad en las que realiza avalúos.

PARÁGRAFO. Se entenderá que cumplen con los requisitos señalados en el numeral 1 de este artículo quienes a la fecha de entrar en vigencia este decreto cuenten con una experiencia acreditable, de al menos diez(10) años en la actividad avaluadora.

ARTÍCULO 4° REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES: El Registro Nacional de Avaluadores estará conformado por los avaluadores incluidos en las listas de las entidades autorizadas por la Superintendencia de Industria y Comercio para realizar tal actividad.

ARTÍCULO 5°. ENTIDADS QUE LLEVARÁN LISTAS. Las listas que conforman el Registro Nacional de Avaluadores podrán llevarse por lonjas, agremiaciones profesionales o personas jurídicas autorizadas por la Superintendencia de Industria y Comercio una vez cumplidos los requisitos que fije dicha entidad de manera general.

PARÁGRAFO 1° La Superintendencia de Industria y Comercio indicará las especialidades de avaluadores, la información que debe contenerse en las listas que integrarán el Registro Nacional de Avaluadores, la periodicidad con que las listas deberán actualizarse y el procedimiento que se seguirá, para que el Registro Nacional de Avaluadores sea único para todo el pais.

PARÁGRAFO 2° Las entidades que lleven listas no podrán realizar avalúos.

ARTÍCULO 6°. FACULTADES DE LAS ENTIDADES QUE LLEVEN LISTAS. Las entidades autorizadas para llevar las listas que conforman el Registro Nacional de Avaluadores deberán:

1. Llevar las listas que conforman el Registro Nacional de Avaluadores de acuerdo con los criterios que fije la Superintendencia de Industria y comercio.

2. certificar sobre el contenido de las listas que conforman el Registro Nacional de avaluadores.
3. conceder a quienes acrediten las condiciones para ser avaluadores, la inscripción en el Registro Nacional de avaluadores.
4. Suspender o cancelar el registro cuando los avaluadores incurran en las causales correspondientes de acuerdo con lo establecido de manera general por la Superintendencia de Industria y Comercio.
5. Tramitar las quejas de los particulares sobre la actividad que hayan realizado los avaluadores registrados en el Registro Nacional de Avaluadores.
6. Excluir o suspender el registro de encontrarse que el avaluador incurrió en fallas respecto de las normas que rigen su actividad o respecto de la exactitud de la información que haya depositado en el registro.
7. Revisar los avalúos que hagan los avaluadores para decidir si se realizaron observando los criterios del contenido mínimo que señala este decreto.

ARTÍCULO 7° FACULTADES DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRI Y COMERCIO. Para el cabal ejercicio de las facultades de que tratan las leyes 546 y 550 de 1999, la Superintendencia de Industria y Comercio podrá:

1. Determinar de manera general, la forma como debe organizarse el Registro Nacional de Avaluadores.
2. Resolver las impugnaciones de las decisiones tomadas por las entidades autorizadas para llevar las listas que conforman el Registro Nacional de Avaluadores, respecto del registro o exclusión de estos.
3. Resolver sobre la existencia de causales de inhabilidad, incompatibilidad o motivo de recusación respecto de avaluadores individuales para trabajos específicos.
4. Tramitar las quejas que reciba relacionadas con la actividad de las entidades que llevan las listas que conforman el Registro Nacional de Avaluadores.
5. Instruir a sus destinatarios sobre la manera como deben cumplirse las disposiciones de avalúos, fijar los criterios que faciliten su cumplimiento y señalar los procedimientos para su aplicación.

ARTÍCULO 8° PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN. Para efectos de la selección a que se refiere el artículo 62 de la ley 550 de 1999, la Superintendencia de Industria y Comercio fijara las invitaciones en la cartelera de su sede regional de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios o de la Superintendencia de sociedades, más cercanas al domicilio de la empresa de cuya reestructuración se trate. La invitación permanecerá fijada en cartelera durante tres(3) días.

Los avaluadores contaran con un término de tres(3) días, después de la fijación de la invitación para presentar sus propuestas en el lugar en que se fijo la misma. La Superintendencia de Industria y Comercio deberá resolver la admisión o rechazo de la propuesta dentro de un término de tres(3) días contados a partir del vencimiento del término para la presentación de las propuestas.

La designación recaerá en el avaluador que arroje mayor puntaje, de acuerdo con la siguiente formula

PT=(PMO/POC)* 40% + (TEPC/TEPME)*60%,donde,

PMO Precio de la menor oferta
POC Precio de la oferta calificada
TEPC Tiempo de experiencia del proponente calificado
TEPME Tiempo de experiencia del proponente con menor experiencia.

En igualdad de puntaje se seleccionara al avaluador por azar electrónico.

PARÁGRAFO 1° Solo serán consideradas las ofertas de los proponentes que tengan experiencia en el área especifica del avalúo. Las condiciones de idoneidad profesional, solvencia moral e independencia se tendrán por cumplidas en la medida que el proponente cuente con inscripción vigente en la especialidad respectiva, en las listas que para el efecto lleve la Superintendencia de Industria y Comercio.

PARÁGRAFO 2° En el evento que no se presenten ofertas o cuando ninguna de las presentadas cumplan con los requisitos exigidos, la Superintendencia de Industria y Comercio informara de tal situación al nominador correspondiente, para que designe un avaluador de la lista correspondiente o del registro nacional de avaluadores según el caso.

ARTÍCULO 9° VIGENCIA. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

25) DECRETO NÚMERO 466 DE 2000

POR EL CUAL SE REGLAMENTA PARCIALMENTE EL ARTICULO 50 DE LA LEY 546 DE 1999-

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales, en especial de las consagradas en el numeral 11 del artículo 189de la Constitución Política,

DECRETA
Artículo 1°. *Honorarios para avalúos de inmuebles localizados en suelo urbano*. Las tarifas máximas, descendentes en proporción directa al número de metros cuadrados de inmuebles urbanos, que podrán cobrar los avaluadores, cuando sea necesaria su labor para el desarrollo de algunas de las operaciones activas o pasivas de que trata la ley 546de 1999 serán las siguientes:

Número de metros cuadrados del inmueble avaluado.	porcentaje que se aplicara al valor Del Salario Mínimo Diario Legal Vigente
de 0 a 100	15%

de 100 a 200	13.5%
de 200 a 500	12%
de 500 a 1.000	10.5%
de 1.000 a 5.000	6%
de 5.000 a 10.000	3%
de 10.0000 en adelante	1.5%

Artículo 2°. *Honorarios para avalúos de inmuebles localizados en suelo diferente al urbano*. Las tarifas máximas, descendentes en proporción directa al número d metros cuadrados de inmuebles localizados en suelos diferentes al urbano, que podrán cobrar los avaluadores, cuando sea necesaria su labor para el desarrollo de algunas de las operaciones activas o pasivas de que trata la ley 546de 1999, serán las siguientes:

Número de metros cuadrados del inmueble avaluado.	porcentaje que se aplicara al valor Del Salario Mínimo Diario Legal Vigente
de 0 a 2.000	1.5%
de 2.000 a 5.000	1.06%
de 5.000 a 10.000	0.6%
de 10.000 a 20.000	0.3
de 20.000 a 50.000	0.15%
de 50.000 a 100.000	0.11%
de 100.0000 a 500.000	0.07%
de 500.000 en adelante	0.06

Artículo 3°. *Valor máximo de los avalúos*: En todos los casos, los honorarios resultantes de multiplicar el número de metros cuadrados del inmueble avaluado, en ningún caso podrán superar la suma equivalente a veinte salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Artículo 4° . *Vigencias y derogatorias*. El presente decreto rige desde la fecha de su publicación y deroga las disposiciones de igual jerarquía que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase.

DIARIO OFICIAL. AÑO CXXXVII. N. 44509. 4, AGOSTO, 2001. PAG. 1

LEY 675 DE 2001
(agosto 3)

Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.

El Congreso de Colombia

DECRETA:

T I T U L O I

GENERALIDADES

CAPITULO I

Objeto y Definiciones

Artículo 1°. Objeto. La presente ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

Artículo 2°. Principios orientadores de la ley. Son principios orientadores de la presente ley:

1. Función social y ecológica de la propiedad. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.

2. Convivencia pacífica y solidaridad social. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.

3. Respeto de la dignidad humana. El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.

4. Libre iniciativa empresarial. Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.

5. Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

Artículo 3°. Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

Reglamento de Propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

Edificio: Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez

sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

Conjunto: Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

Edificio o conjunto de uso residencial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

Edificio o conjunto de uso comercial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Edificio o conjunto de uso mixto: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.

Coeficientes de copropiedad: Indices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.

Módulos de contribución: Indices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.

Propietario inicial: Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.

Area privada construida: Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

Area privada libre: Extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

CAPITULO II

De la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal

Artículo 4°. Constitución. Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.

Artículo 5°. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:

1. El nombre e identificación del propietario.

2. El nombre distintivo del edificio o conjunto.

3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.

4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.

5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso.

6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.

7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.

8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto.

Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto.

Parágrafo 1°. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.

Parágrafo 2°. En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente artículo.

Parágrafo 3°. Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender a su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados.

Parágrafo 4°. El reglamento de administración de la propiedad horizontal no podrá contener normas que prohíban la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado, ni limitar o prohibir la cesión de los mismos a cualquier título.

Artículo 6°. Documentación anexa. Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las

unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.

Parágrafo. Si se encontraren discordancias entre la escritura de constitución o adición al régimen de propiedad horizontal y los documentos señalados en el presente artículo, el Notario Público respectivo dejará constancia expresa en la escritura.

Artículo 7°. Conjuntos integrados por etapas. Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, y los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional.

Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial mediante escritura s adicionales, en las cuales se identificarán sus bienes privados, los bienes comunes localizados en cada etapa y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto, los cuales tendrán carácter provisional.

En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el conjunto se determinarán con carácter definitivo.

Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley.

Parágrafo. En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando estas permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad.

Artículo 8°. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.

La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales.

CAPITULO III

De la extinción de la propiedad horizontal

Artículo 9°. Causales de extinción de la propiedad horizontal. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:

1. La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o etapa en particular salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio o conjunto.

3. La orden de autoridad judicial o administrativa.

Parágrafo. En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

Artículo 10. Procedimiento. La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Artículo 11. División de la copropiedad. Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año.

Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad.

La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, Título XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen.

Artículo 12. Liquidación de la persona jurídica. Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin.

Actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal.

CAPITULO IV

De la reconstrucción del edificio o conjunto

Artículo 13. Reconstrucción obligatoria. Se procederá a la reconstrucción del edificio o conjunto en los siguientes eventos:

1. Cuando la destrucción o deterioro del edificio o conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial.

2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o conjunto, la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad.

Parágrafo 1°. Las expensas de la construcción estará n a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.

Parágrafo 2°. Reconstruido un edificio o conjunto, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

Artículo 14. Reconstrucción parcial del conjunto. Cuando la destrucción o deterioro afecte un edificio o etapa que haga parte de un conjunto, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con el edificio o etapa en particular. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el numeral 2 del artículo anterior.

Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el conjunto ubicados en el edificio o etapa, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad.

En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo 10 de esta ley.

Parágrafo. La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente.

Artículo 15. Seguros. Todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos.

Parágrafo 1°. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riegos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la presente ley, susceptibles de ser asegurados.

Parágrafo 2°. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.

CAPITULO V

De los bienes privados o de dominio particular

Artículo 16. Identificación de los bienes privados o de dominio particular. Los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto.

La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

Parágrafo 1°. De conformidad con lo establecido en el inciso 2° del presente artículo, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

Parágrafo 2°. En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos tendrán prelación sobre los demás sistemas para la identificación de los bienes aquí señalados.

Artículo 17. Divisibilidad de la hipoteca en la propiedad horizontal. Los acreedores hipotecarios quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre edificios o conjuntos sometidos al régimen de la presente ley, entre las diferentes unidades privadas a prorrata del valor de cada una de ellas.

Una vez inscrita la división de la hipoteca en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, los propietarios de la respectiva unidad privada serán responsables, exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes.

Parágrafo. Cuando existiere un gravamen hipotecario sobre el inmueble de mayor extensión que se sometió al régimen de propiedad horizontal, el propietario inicial, en el momento de enajenar unidades privadas con pago de contado, dentro del mismo acto jurídico de transferencia de dominio deberá presentar para su protocolización, certificación de la aceptación del acreedor, del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que afecte a la unidad privada objeto del acto. El notario no podrá autorizar el otorgamiento de esta escritura ante la falta del documento aquí mencionado.

Artículo 18. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado. En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.

En caso de uso comercial o mixto, el propietario o sus causahabientes, a cualquier título, solo podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos convenidos en el reglamento de propiedad horizontal, salvo autorización de la asamblea. En el reglamento de copropiedad se establecerá la procedencia, requisitos y trámite aplicable al efecto.

2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.

3. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

4. Las demás previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

CAPITULO VI

De los bienes comunes

Artículo 19. Alcance y naturaleza. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo 1°. Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces.

Parágrafo 2°. Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad

horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general.

Artículo 20. Desafectación de bienes comunes no esenciales. Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal.

En todo caso, la desafectación de parqueaderos, de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el municipio o distrito del que se trate.

Parágrafo 1°. Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el administrador del edificio o conjunto actuará de conformidad con lo dispuesto por la asamblea general en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo 2°. No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

Artículo 21. Procedimiento para la desafectación de bienes comunes. La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al edificio o conjunto. En este caso los coeficientes y módulo se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en el capítulo VII del título primero de esta ley.

Artículo 22. Bienes comunes de uso exclusivo. Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo.

Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contraríe las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción.

Artículo 23. Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo. Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a:

1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.

2. No cambiar su destinación.

3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aun bajo uso legítimo, por paso del tiempo.

4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general.

Parágrafo 1°. Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3 del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del edificio o conjunto, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor.

Parágrafo 2°. En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes.

Artículo 24. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

Parágrafo 1°. Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido.

Parágrafo 2°. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal.

CAPITULO VII

De los coeficientes de copropiedad

Artículo 25. Obligatoriedad y efectos. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.

2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.

3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edifico o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.

Artículo 26. Determinación. Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.

El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.

Parágrafo. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.

Artículo 27. Factores de cálculo en edificios o conjuntos de uso mixto y en los conjuntos comerciales. En los edificios o conjuntos de uso mixto y en los destinados a comercio, los coeficientes de copropiedad se calculan de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán expresar en forma clara y precisa los criterios de ponderación para la determinación de los coeficientes de copropiedad.

Parágrafo. El referido valor inicial no necesariamente tendrá que coincidir con el valor comercial de los bienes de dominio particular.

Artículo 28. Modificación de coeficientes. La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:

1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.

2. Cuando el edificio o conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexen al mismo.

3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio o conjunto.

4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.

CAPITULO VIII

De la contribución a las expensas comunes

Artículo 29. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad.

En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

Parágrafo 1°. Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las

expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

Parágrafo 2°. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

Parágrafo 3°. En los edificios residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta disposición será aplicable a otros edificios o conjuntos, cuando así lo prevea el reglamento d e propiedad horizontal correspondiente.

Artículo 30. Incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.

Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

Parágrafo. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.

Artículo 31. Sectores y módulos de contribución. Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto deberán prever de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón a su naturaleza, destinación o localización.

Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal.

Los recursos de cada sector de contribución se precisarán dentro del presupuesto anual de edificio o conjunto, conjunto de uso comercial o mixto y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica.

CAPITULO IX

De la propiedad horizontal como persona jurídica

Artículo 32. Objeto de la persona jurídica. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios

comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo. Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal podrá ser considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos, si así lo solicita, caso en el cual el cobro del servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor individual que exista para las zonas comunes; en caso de no existir dicho medidor, se cobrará de acuerdo con la diferencia del consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores individuales.

Las propiedades horizontales que a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, no posean medidor individual para las unidades privadas que la integran, podrán instalarlos si lo aprueba la asamblea general con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes privados que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes del respectivo edificio o conjunto.

Artículo 33. Naturaleza y características. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.

Parágrafo. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

Artículo 34. Recursos patrimoniales. Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

Artículo 35. Fondo de imprevistos. La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1 %) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes.

La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.

El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

Artículo 36. Organos de dirección y administración. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador de edificio o conjunto.

CAPITULO X

De la Asamblea General

Artículo 37. Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunido s con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.

Artículo 38. Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.

2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.

3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial.

4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.

5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año.

6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.

7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.

8. Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente ley.

9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

10.Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica.

11. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley.

12. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo. La asamblea general podrá delegar en el Consejo de Administración, cuando exista, las funciones indicadas en el numeral 3 del presente artículo.

Artículo 39. Reuniones. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

Parágrafo 1°. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.

Parágrafo 2°. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

Artículo 40. Reuniones por derecho propio. Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.).

Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley, para efectos de mayorías calificadas.

Artículo 41. Reuniones de segunda convocatoria. Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

Artículo 42. Reuniones no presenciales. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.

Parágrafo. Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.

Artículo 43. Decisiones por comunicación escrita. Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace.

En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.

Artículo 44. Decisiones en reuniones no presenciales. En los casos a que se refieren los artículos 42 y 43 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior.

Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

Artículo 45. Quórum y mayorías. Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda

convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.

Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.

Artículo 46. Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.

2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.

3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.

4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.

5. Reforma a los estatutos y reglamento.

6. Desafectación de un bien común no esencial.

7. Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).

8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.

9. Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.

10. Liquidación y disolución.

Parágrafo. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley.

Artículo 47. Actas. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.

Parágrafo. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo...

Artículo 48. Procedimiento ejecutivo. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.

Artículo 49. Impugnación de decisiones. El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.

La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

Parágrafo. Exceptúanse de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la presente ley.

CAPITULO XI
Del administrador del edificio o conjunto

Artículo 50. Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo 1°. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general.

Parágrafo 2°. En los casos de conjuntos residenciales, y edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

Parágrafo 3°. El Gobierno Nacional podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de edificios o conjuntos de uso comercial, mixto o residencial. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del edificio o conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación.

Artículo 51. Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.

2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.

3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.

4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.

6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.

7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.

8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.

10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.

11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.

12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.

14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.

Parágrafo. Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto.

Artículo 52. Administración provisional. Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.

CAPITULO XII
Del Consejo de Administración

Artículo 53. Obligatoriedad. Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

Artículo 54. Quórum y mayorías. El consejo de administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, salvo que el reglamento de propiedad horizontal estipule un quórum superior, con independencia de los coeficientes de copropiedad.

Artículo 55. Funciones. Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

CAPITULO XIII
Del Revisor Fiscal del edificio o conjunto

Artículo 56. Obligatoriedad. Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.

El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista.

Los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto.

Artículo 57. Funciones. Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley.

TITULO II

DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS, DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES, DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES

CAPITULO I
De la solución de conflictos

Artículo 58. Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.

2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

Parágrafo 1°. Los miembros de los comités de con vivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.

Parágrafo 2°. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

Parágrafo 3°. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

CAPITULO II
De las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias

Artículo 59. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.

2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.

Parágrafo. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

Artículo 60. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

Parágrafo. En el reglamento de propiedad horizontal se indicarán las conductas objeto de la aplicación de sanciones, con especificación de las que procedan para cada evento, así como la duración razonable de las previstas en los numerales 1 y 2 del artículo precedente, de la presente ley.

Artículo 61. Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso.

Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1° del artículo 18 de la presente ley, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.

Artículo 62. Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

TITULO III

UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS

CAPITULO I

Definición y naturaleza jurídica

Artículo 63. Unidades Inmobiliarias Cerradas. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos propietarios participan proporcionalmente en el pago de expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras.

El acceso a tales conjuntos inmobiliarios se encuentra restringido por un encerramiento y controles de ingreso.

Artículo 64. Constitución de Unidades Inmobiliarias Cerradas. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas quedaran sometidas a las disposiciones de esta ley, que les sean íntegramente aplicables.

Las Unidades Inmobiliarias Cerradas se constituirán por los administradores de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal llamados a integrarla, y que lo soliciten por lo menos un número no inferior al ochenta por ciento (80%) de los propietarios.

Los conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónicamente y funcionalmente que comparten elementos estructurales y constructivos que los asimilen a Unidades Inmobiliarias Cerradas siempre que con ello no se afecte significativamente el espacio público existente y que lo soliciten por lo menos un número no inferior al ochenta por ciento (80%) de los propietarios. Obtenida la licencia urbanística, los propietarios, con ese mismo porcentaje, podrán acordar someterse al régimen de propiedad horizontal, aprobando los estatutos respectivos. En esta reunión, los propietarios tendrán derecho a un voto por cada inmueble de su propiedad.

CAPITULO II
Areas sociales comunes

Artículo 65. Areas para circulación. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas dispondrán de vías de acceso vehicular y áreas de circulación peatonal para acceder a los inmuebles, con la debida iluminación y señalización. Las áreas de circulación interna y común de los edificios deberán cumplir normas higiénicas, de aseo y ventilación.

Artículo 66. Areas de recreación. Todas las Unidades Inmobiliarias Cerradas dispondrán proporcionalmente a su tamaño y al uso predominante de áreas comunes suficientes para actividades recreativas, culturales y deportivas. Tales exigencias podrán disminuirse cuando se garantice de otra manera el derecho a la práctica del deporte y a la recreación.

La utilización de las áreas comunes de recreación se someterá a la reglamentación interna que expida la asamblea de copropietarios y la junta administradora de la unidad Inmobiliaria Cerrada.

Artículo 67. Areas de uso social. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas deben disponer de áreas específicas destinadas al uso social de todos sus moradores y visitantes, como lugares de encuentro y reunión. Su utilización estará sometida a la reglamentación de la Junta Administradora y a las decisiones del administrador de la respectiva unidad.

Artículo 68. Zonas verdes. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas tendrán áreas libres engramadas y arborizadas destinadas al cuidado del medio ambiente, al ornato y a la recreación.

Además, cuando las dimensiones de la Unidad Inmobiliaria Cerrada lo permitan, se construirán parques comunes internos debidamente autorizados.

Artículo 69. Areas de servicio. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas tendrán áreas adecuadas y suficientes para atender los servicios de portería, seguridad, instalaciones de energía, acueducto, alcantarillado, comunicaciones y otros servicios.

Artículo 70. Parqueaderos. Las normas municipales de urbanismo y construcción establecerán exigencias mínimas de celdas de parqueo por cada propiedad para los moradores y visitantes de las Unidades Inmobiliarias Cerradas; así como espacios de maniobra de vehículos y los necesarios para las operaciones de cargue y descargue para el comercio y la industria.

Artículo 71. Cerramientos transparentes. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas que se autoricen a partir de la presente ley tendrán cerramientos en setos vivos o cerramientos transparentes que permitan la integración visual de los espacios libres privados y edificaciones al espacio público adyacente, sin que ello implique que se prive a la ciudadanía de su uso, goce y disfrute visual, en los términos del artículo 6° de la Ley 9ª de 1989.

Artículo 72. Aprovechamiento económico de las áreas comunes. Las actividades que puedan desarrollarse en las áreas comunes de las cuales se derive un aprovechamiento económico podrán ser reglamentadas por la Asamblea de Copropietarios o por la Junta Administradora de las Unidades Inmobiliarias Cerradas y podrá imponérseles el pago de un canon, en condiciones de justicia y equidad.

Parágrafo. Los dineros recibidos por concepto de la explotación de las áreas comunes sólo podrán beneficiar a la persona jurídica y serán destinados al pago de los gastos y expensas comunes de la unidad inmobiliaria.

CAPITULO III
Integración municipal

Artículo 73. Reformas arquitectónicas y estéticas. La adopción o reforma de los cánones arquitectónicos y estéticos originales en las fachadas, zonas exteriores y de uso común, de las Unidades Inmobiliarias Cerradas será decidida por la respectiva Asamblea de copropietarios y posteriormente se someterá a la aprobación de autoridad competente.

Artículo 74. Niveles de inmisión tolerables. Las señales visuales, de ruido, olor, partículas y cualquier otro elemento que, generados en inmuebles privados o públicos, trascienden el exterior, no podrán superar los niveles tolerables para la convivencia y la funcionalidad requerida en las Unidades Inmobiliarias Cerradas.

Tales niveles de incidencia o inmisión serán determinados por las autoridades sanitarias, urbanísticas y de policía; con todo podrán ser regulados en forma aún más restrictiva en los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas o por la Asamblea de Copropietarios.

Parágrafo. Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán los requisitos para la permanencia de mascotas (animales domésticos).

Artículo 75. Licencias para reformas, normas arquitectónicas y ampliaciones. Las reformas de las fachadas y áreas comunes, así como las ampliaciones, dentro de los cánones vigentes, requerirán la autorización de la Junta de Copropietarios. En todo caso será necesaria la licencia correspondiente de la autoridad municipal competente.

Las reformas internas en los inmuebles privados que no incidan en la estructura y funcionamiento de la Unidad Inmobiliaria Cerrada no requerirán de autorización previa por parte de los órganos Administradores.

CAPITULO IV
Participación comunitaria

Artículo 76. Autoridades internas. Son autoridades internas de las Unidades Inmobiliarias Cerradas:

1. La Asamblea de Copropietarios.

2. La Junta Administradora, cuando esta exista; conformada democráticamente por los copropietarios o moradores que tendrán los derechos previstos en los reglamentos de la respectiva Unidad Inmobiliaria.

3. El Administrador de la Unidad, quien podrá solicitar auxilio de la fuerza pública para el desempeño de sus funciones.

Artículo 77. Solución de conflictos. Los conflictos de convivencia se tratarán conforme con lo dispuesto en el artículo 58 de la presente ley.

Los procedimientos internos de concertación no constituyen un trámite previo obligatorio para ejercitar las acciones policivas, penales y civiles.

CAPITULO V
Obligaciones económicas

Artículo 78. Cuotas de administración y sostenimiento. Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán cuotas periódicas de administración y sostenimiento a cargo de los propietarios de los inmuebles.

Artículo 79. Ejecución de las obligaciones. Los Administradores de Unidades Inmobiliarias Cerradas podrán demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moradores.

En tales procesos de liquidación de las obligaciones vencidas a cargo del propietario o morador, realizada por el Administrador, prestará mérito ejecutivo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la presente ley, sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional.

Parágrafo. En todo caso el copropietario de cada inmueble responderá solidariamente por todas las obligaciones ordinarias y extraordinarias y por las sanciones pecuniarias impuestas a los moradores de su inmueble.

Artículo 80. Cobro de los servicios públicos domiciliarios. Los urbanizadores y constructores de Unidades Inmobiliarias Cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble.

Las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios elaborarán las facturas para cada inmueble en forma individual.

Parágrafo. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas que a la fecha de entrada en vigencia de esta ley no posean medidor individual podrán instalarlos si tal solicitud tiene la aprobación de al menos la mitad más uno de los copropietarios.

Artículo 81. Servicios Públicos Domiciliarios Comunes. Los consumos de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, energía y gas en las zonas comunes y el espacio público interno de las Unidades Inmobiliarias Cerradas serán pagados por estas de acuerdo en lo dispuesto en el parágrafo del artículo 32 de la presente ley.

Los servicios de alumbrado público y de aseo en las zonas comunes y en el espacio público interno podrán ser pagados a través de las cuentas de consumo periódico de dichos servicios o de

la tasa de alumbrado público o de aseo establecidas por el Municipio o Distrito. En ningún caso podrán generarse ambas obligaciones por un mismo servicio.

Artículo 82. Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las Unidades Inmobiliarias Cerradas, que serán pagados por los copropietarios.

Artículo 83. Impuesto de renta y complementarios. Las unidades Inmobiliarias Cerradas son personas jurídicas sin ánimo de lucro que no estan obligadas al pago del impuesto de renta y complementarios.

Artículo 84. Las disposiciones contempladas en el presente capítulo, no operan para los edificios o conjuntos de uso comercial.

TITULO IV

DISPOSICIONES FINALES

CAPITULO I
Disposiciones finales

Artículo 85. Parcelación. Cuando una parcelación esté conformada por lotes de terreno de dominio particular y por bienes comunes, sus propietarios podrán someterse a las disposiciones de esta ley, en todo cuanto le sea aplicable, en especial a las normas que hacen relación al surgimiento de la persona jurídica, la administración de la parcelación, el carácter indivisible de los bienes comunes, el pago de expensas, el cálculo de coeficientes de copropiedad, la resolución de conflictos y las sanciones.

Artículo 86. Régimen de transición. Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se regirán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional.

Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces.

Parágrafo transitorio. Los procesos judiciales o arbitrales en curso a la fecha de expedición de esta ley o que se inicien con posterioridad a ella dentro del plazo legal establecido en el inciso primero de este artículo sin que se haya realizado el procedimiento voluntario de adaptación y que tengan que ver con la aplicación de los reglamentos de propiedad horizontal existentes y las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985, 428 de 1998 y sus decretos reglamentarios, se seguirán tramitando con arreglo a estas normas hasta su culminación.

Artículo 87. Vigencia y derogatoria. La presente ley rige a partir de su publicación y deroga las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, así como los decretos que se hayan expedido para reglamentarlas.

El Presidente del honorable Senado de la República,

Mario Uribe Escobar.

El Secretario General del honorable Senado de la República,

Manuel Enríquez Rosero.

El Presidente de la honorable Cámara de Representantes,

Basilio Villamizar Trujillo.

El Secretario General de la honorable Cámara de Representantes,

Angelino Lizcano Rivera.

REPUBLICA DE COLOMBIA – GOBIERNO NACIONAL

Publíquese y cúmplase.

Dada en Bogotá, D. C., a 3 de agosto de 2001.

ANDRES PASTRANA ARANGO

El Ministro de Desarrollo Económico,

Eduardo Pizano de Narváez.

---

[i] A continuación se transcriben los conceptos enumerados en la parte que se refiere a elementos jurídicos, como una ayuda a la mejor comprensión de influencia en la determinación del precio de los inmuebles. 1. propietario.2.Poseedor. 3. Tenedor. 4. Hipoteca. 5.

1. **Anticresis**. Es un contrato por el que se entrega al acreedor una finca para que se pague con sus frutos.
2. **anatocismo**. Cobro de interese sobre intereses.
3. **Arriendo**. Contrato en que las dos parte se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra apagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.
4. **Bienes.** Consisten en cosas corporales o incorporales. La s corporales, son las que tienen un ser real y pueden ser percibidas por los sentidos, como una casa. Incorporales, las que consisten en meros derechos, como los créditos y las servidumbres activas.
5. **Los bienes corporales** se dividen en muebles e inmuebles.

6. **Dominio.** (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa se llama *mera o nuda propiedad*.
7. **Tenencia**. La que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño.
8. **Posesión.** Es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por si mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.
9. **Comodato.** Contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente a la otra una especie mueble o raíz, para que haga uso de ella, y con cargo a restituir la misma después de terminar su uso.
10. **Domicilio** de los establecimientos, corporaciones y asociaciones reconocidas por la ley, es el lugar donde esta establecida su administración o dirección, salvo lo que dispusieren sus estatutos o leyes especiales.
11. **Escritura pública**. Es el instrumento que contiene las declaraciones en actos jurídicos, emitidas ante el notario, con los requisitos previstos en al ley y que se incorporan al protocolo. El proceso de su perfeccionamiento consta de la recepción, la extensión, el otorgamiento y la autorización. Articulo 13, decreto 960 de 1970.
12. **Hipoteca**. Es un derecho de prenda constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor.
13. **Lucro cesante**. La ganancia o provecho de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplíendola imperfectamente, o retardado su cumplimiento.
14. **Daño emergente**. Es el perjuicio o la perdida que proviene de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente.
15. **Servidumbre**. Es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño. Existen: naturales, legales, voluntarias según el origen de su establecimiento; activas o pasivas; continuas o discontinuas, positivas o negativas, aparentes o inaparentes; según el modo en que se ejerzan.
16. **Registro de instrumentos públicos**. Es un servicio del Estado, que se prestara por funcionarios públicos, en la forma aquí establecida (decreto 1250 de 1970) y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes.
17. **Sujetos a registro (actos)**. Todo acto, contrato, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes raíces, salvo la cesión del crédito hipotecario o prendario.
18. **Propiedad horizontal**. Régimen al que pueden someterse los edificios de uno o varios pisos o los grupos de edificaciones que constituyan un conjunto, construido o por construir sobre el mismo terreno, que sean susceptibles de división en unidades privadas independientes con salida directa a la via pública o por áreas destinadas al uso común. El proyecto de división del o los inmuebles afectos a la propiedad horizontal(que debe elevarse a escritura pública) deberá especificar claramente en número de edificios o bloques, el número de pisos o plantas; el número y área de las unidades de dominio privado, su altura y su identificación, señalamiento general da las áreas y bienes de

dominio y uso comunes y el nombre distintivo del edificio construido o por construirse. (Decreto 1365 de 1986)

19.

20.