

RESOLUCIÓN NÚMERO XXX DE 2026

(xxxxxx)

Por la cual se fijan los métodos y las condiciones de elaboración y presentación de avalúos conforme el capítulo 3 del título 2 del Decreto 1170 de 2015 y se establecen otras disposiciones.

EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO “AGUSTÍN CODAZZI”

En ejercicio de las facultades legales, especialmente las conferidas por los numerales 10 y 20 del artículo 10 del Decreto 846 de 2021, el Decreto 1170 de 2015 y

CONSIDERANDO:

Que, para el logro de los fines esenciales del Estado, el progreso y bienestar de la comunidad, es necesaria la construcción de obras o actividades declaradas por el legislador de utilidad pública e interés social, las que en muchas ocasiones afectan en mayor o menor grado los intereses de los particulares, vinculados a la propiedad.

Que el artículo 58 de la Constitución Política establece que, cuando en desarrollo de actividades declaradas por el legislador como de utilidad pública e interés social, se configuren conflictos entre los derechos de los particulares con la necesidad de las mencionadas actividades, el Interés privado deberá ceder al interés público o social, toda vez que a la propiedad le son inherentes funciones sociales y ecológicas como principios fundamentales del ordenamiento territorial, y salvaguardando la equitativa distribución de cargas y beneficios derivados del mismo ordenamiento del territorio.

Que la Ley 388 de 1997 regula el ordenamiento territorial en Colombia y establece en su artículo 58 los motivos de utilidad pública, de manera que los inmuebles requeridos para la ejecución o desarrollo de lo allí dispuesto pueden ser adquiridos mediante mecanismos como enajenación voluntaria o expropiación judicial.

Que el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, señala que “*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.”

Que el Decreto 1420 de 1998 reglamentario de la Ley 388 de 1997, compilado en el Decreto 1170 de 2015, y la Resolución IGAC 620 de 2008, regulan la elaboración de avalúos comerciales cuando, en desarrollo de actividades declaradas por el legislador como de utilidad pública e interés social, es necesario adquirir el derecho de propiedad sobre inmuebles requeridos para el referido tipo de proyectos, tanto para la negociación directa o concesión de derechos inmobiliarios como por vía judicial o administrativa.

Que, de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.2.3.22 del Decreto 1170 de 2015, le corresponde al IGAC, definir las normas metodológicas para la realización y presentación de los avalúos ordenados en el marco de la Ley 9 de 1989, Decreto-Ley 2150 de 1995, Ley 388 de 1997 y Decreto 151 de 1998 y demás normas que las complementen, modifiquen, o sustituyan, de manera que expidió la Resolución 762 de 1998 “*Por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997*”, la cual fue derogada por la Resolución 620 de 2008 “*Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997*.”

Que el artículo 2.2.2.3.28 del Decreto 1170 de 2015, señala: “**Presentación de Informes.** *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.*”

Que el Decreto 846 de 2021, por medio del cual se reglamentan aspectos de la estructura del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, en su artículo 4, numeral 2, se refiere a la competencia del Instituto para “*Ejercer la función reguladora y ejecutora en materia de gestión catastral, agrología, cartografía, geografía y geodesia, así como garantizar su adecuado cumplimiento*”.

Que, en materia de avalúos, de conformidad con lo establecido en el Decreto 846 de 2021, el IGAC tiene dentro de sus funciones elaborar avalúos comerciales y administrativos, peritazgos y solicitudes de conceptos técnicos en la materia, de acuerdo con la normatividad

vigente; evaluar, en última instancia, los inmuebles de interés para el Estado, en los términos en que disponga la Ley.

Que el artículo 29 ibidem, señala que son funciones de la Subdirección de Avalúos del IGAC, generar las propuestas técnico económicas para la elaboración de los avalúos solicitados; prestar colaboración como auxiliares de la justicia en materia de avalúos de la propiedad raíz; proponer a la Dirección de Gestión Catastral las normas que debe expedir el IGAC como autoridad de avalúos en el país; resolver las observaciones, revisiones, recursos o impugnaciones contra avalúos de inmuebles solicitados por entidades del Estado o en los que tenga interés el Estado o se requieran en actuación administrativa.

Que la Resolución IGAC 620 de 2008 estableció los procedimientos y criterios para la elaboración de avalúos comerciales en el marco del Decreto 1420 de 1998 (compilado en el Decreto 1170 de 2015, artículos 2.2.2.3.1 al 2.2.2.3.30), constituyéndose en el marco técnico por asimilación normativa para la actividad valuatoria en el país.

Que, se hace necesario actualizar y armonizar los procedimientos y criterios valuatorios contenidos en la Resolución 620 de 2008, con el propósito de garantizar la calidad, transparencia y uniformidad de los avalúos realizados en Colombia.

Que, por lo tanto, la presente resolución tiene como objetivo principal actualizar, modernizar y optimizar el marco técnico de la valoración, asegurando que los procedimientos y criterios respondan a los estándares internacionales y aprovechen las capacidades ofrecidas por las nuevas tecnologías para el procesamiento de la información.

Que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 1437 de 2011, el proyecto de acto administrativo fue publicado en la página web del IGAC del xx de xxxxx al xx de xxxx de 2026, con el propósito de recibir comentarios de la ciudadanía y los grupos de interés. Las respuestas a estos comentarios fueron publicadas en la página del IGAC el día xx de xxx de 2026.

En mérito de lo expuesto;

RESUELVE:

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. OBJETO. La presente resolución tiene por objeto fijar los métodos y las condiciones de elaboración y presentación de avalúos comerciales requeridos en los

procesos de adquisición predial por utilidad pública o interés social de conformidad con el Capítulo 3 del Título 2 del Decreto 1170 de 2015.

ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN. Esta resolución es aplicable para la elaboración y presentación de avalúos comerciales requeridos en el marco del Capítulo 3 del Título 2 del Decreto 1170 de 2015 y las demás normas que la modifiquen, adicionen, desarrollen, complementen o sustituyan. Es de obligatorio cumplimiento para los avaluadores y demás responsables de la gestión predial o actividades relacionadas con los procesos de enajenación voluntaria, vía judicial o administrativa.

ARTÍCULO 3. ANEXO TÉCNICO. La presente resolución cuenta con un anexo técnico, el cual hace parte integral del acto administrativo.

ARTÍCULO 4. DEFINICIONES. Para efectos de interpretación y aplicación de la presente resolución, se adoptan las definiciones contenidas en el glosario del anexo técnico que hace parte integral del presente acto administrativo.

ARTÍCULO 5. PRINCIPIOS GENERALES A LOS CUALES DEBEN SUJETARSE LOS AVALÚOS. Dentro del alcance de la presente resolución, la elaboración y presentación de los avalúos deberá enmarcarse en los siguientes principios:

1. **Objetividad:** se basarán en criterios objetivos y datos comprobables, cuyas fuentes sean verificables.
2. **Certeza de Fuentes:** la información asociada a datos de mercado, cálculos matemáticos - aritméticos, índices, tasas, precios unitarios, modelos estadísticos y econométricos, depreciaciones, relaciones porcentuales, que se utilicen, deben provenir de fuentes con soporte técnico de reconocida profesionalidad y, en todo caso se revelarán.
3. **Transparencia:** en el informe técnico de avalúo se expresarán todas las limitaciones y posibles fuentes de error y revelarán todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta.
4. **Integridad y suficiencia:** el informe técnico de avalúo contendrá toda la información que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto. Adicionalmente, deberá ser posible verificar todos los cálculos intermedios, así como aquellos que soportan el resultado final.

5. **Independencia:** deberán ser realizados por personas que, directa o indirectamente carezcan de cualquier interés en el resultado del avalúo o en sus posibles utilidades, así como de cualquier vinculación con las partes que intervienen.
6. **Profesionalidad:** deberán ser realizados por profesionales inscritos y activos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), órgano oficial que valida la idoneidad y el conocimiento para cada categoría de avalúo, establecido por la normatividad vigente, los avaluadores que realicen los avalúos deberán actuar de conformidad con lo señalado en el código de ética de la actividad, establecido en la Ley 1673 de 2013 o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

TÍTULO II GESTIÓN DEL PROCESO VALUATORIO

CAPÍTULO I ASPECTOS TÉCNICOS Y LEGALES POR CONSIDERAR

ARTÍCULO 6. SOLICITUD DEL AVALÚO. El solicitante deberá requerir la elaboración de los avalúos a que se refiere la presente resolución ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por lonjas de propiedad raíz, quienes deberán contar con avaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), en las categorías correspondientes.

PARÁGRAFO. En el marco del artículo 2.2.2.3.7 del Decreto 1170 de 2015, la Ley 9 de 1989, Decreto-Ley 2150 de 1995, Ley 388 de 1997 y Decreto 151 de 1998 y demás normas que las complementen, modifiquen, o sustituyan, la solicitud del avalúo deberá hacerse atendiendo lo estipulado por las referidas normas en lo concerniente a las personas allí autorizadas para realizar los avalúos.

ARTÍCULO 7. MARCO JURÍDICO DEL ENCARGO VALUATORIO. Corresponde al solicitante, informar la norma jurídica bajo la cual requiere la elaboración del avalúo comercial, de conformidad con el proceso del cual hará parte. Dicho marco determina los recursos y términos jurídicos aplicables cuando el avalúo sea objeto de aclaración, revisión o impugnación.

ARTÍCULO 8. DOCUMENTOS ADJUNTOS A LA SOLICITUD DE AVALÚO. Para la gestión del avalúo, el solicitante deberá hacer la solicitud por escrito, indicando el marco jurídico correspondiente y aportando como mínimo los documentos señalados en el artículo 2.2.2.3.12 del Decreto 1170 de 2015.

Adicionalmente se seguirán las siguientes condiciones según sea el caso:

1. Cuando se trate de avalúos en el marco de las Resoluciones IGAC 898 de 2014, 1044 de 2014, 1092 de 2022, 963 de 2025 y las demás que las modifiquen, complementen o sustituyan, la solicitud del avalúo deberá acompañarse adicionalmente de los documentos requeridos en dichos actos administrativos.
2. 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 o archivo digital georreferenciado de la parte objeto del avalúo, con indicación de sus linderos, distancias y coordenadas. Se deberá adjuntar la ficha predial o el documento que haga sus veces, en el que se indiquen las áreas de terreno, construcciones, anexos constructivos y/o mejoras objeto de avalúo, así como su respectiva representación gráfica.
3. Cuando se solicite un avalúo retroactivo, entendido como la determinación del valor comercial de un inmueble para una fecha anterior específica, el solicitante deberá aportar documentos y evidencias como: áreas (terreno, construcciones, anexos constructivos, cultivos, entre otros), caracterizaciones, fichas o informes prediales, fotografías, imágenes, planos, conceptos de uso del suelo y demás información, que permita identificar claramente el inmueble para la estimación del valor a la fecha solicitada.
4. Cuando se trate del cálculo del efecto plusvalía, el solicitante deberá suministrar la información correspondiente a la norma urbanística antes de la acción urbanística generadora de plusvalía, así como la norma urbanística que constituye el hecho generador de plusvalía; igualmente deben hacer entrega de las áreas de los predios, así como el área objeto de la participación en plusvalía, elementos que corresponden al insumo principal para el desarrollo de los cálculos del efecto plusvalía.

PARÁGRAFO. Para efectos de coordinar la visita técnica al inmueble, se deberá suministrar nombre completo, números telefónicos y correo electrónico de contacto de la persona que realizará el acompañamiento al evaluador.

ARTÍCULO 9. PLAZO PARA LA ENTREGA DEL AVALÚO: El plazo para la entrega del avalúo será de máximo treinta (30) días, contados a partir del día siguiente al recibo de la

solicitud escrita con toda la información a la que se refiere el artículo 8° de la presente resolución.

PARÁGRAFO. Sin perjuicio de lo anterior, en el contrato que suscriban el solicitante y el(os) evaluador(es) se podrá pactar un plazo distinto.

ARTÍCULO 10. VISITA TÉCNICA. En todos los avalúos que se realicen en el marco de la presente resolución, deberá efectuarse visita de inspección física al inmueble. Esta podrá complementarse con el uso de herramientas e instrumentos tecnológicos.

PARAGRAFO 1. Para el cálculo del efecto plusvalía, la visita técnica de inspección se realizará a nivel general del sector o zona, toda vez que el análisis recae sobre valor del suelo.

PARÁGRAFO 2. En los casos en que no sea posible realizar la visita técnica al inmueble (imposibilidad de acceso) se informará por escrito al solicitante, quien podrá bajo su responsabilidad solicitar por escrito y argumentando la situación particular, que el avalúo se realice con base en la información suministrada, siempre que esta permita identificar plenamente las características del inmueble y determinar el valor, información que deberá ser incluida en el respectivo informe técnico de avalúo, de lo contrario no habrá lugar a continuar el trámite de elaboración del avalúo.

ARTÍCULO 11. PARÁMETROS PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALÚO. Conforme lo establecido en los artículos 2.2.2.3.19 y 2.2.2.3.20 del Decreto 1170 de 2015, para la determinación del avalúo de los inmuebles, se deberá tener en cuenta como mínimo lo siguiente:

1. Para los terrenos:

- a. Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma.
- b. Clasificación del suelo: urbano, rural, de expansión urbana y sus categorías.
- c. Normas urbanísticas vigentes para la zona o el inmueble.
- d. Dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así como la infraestructura vial y servicio de transporte.
- e. Estrato socioeconómico del inmueble, cuando aplique.
- f. En zonas rurales, además de las anteriores características, se deberán considerar las Áreas Homogéneas de Tierra.

2. Para las construcciones convencionales y anexos constructivos:

- a. Área de las construcciones existentes, indicando para cada una su tipo de construcción (residencial, comercial, dotacional, etc.), tipología constructiva, uso, características físicas predominantes, condición física y jurídica.
- b. Elementos y materiales constructivos empleados en la estructura y en los acabados.
- c. Obras adicionales o complementarias existentes.
- d. Edad de los materiales.
- e. Estado de conservación física.
- f. Vida útil
- g. Las características de las áreas comunes en inmuebles sometidos a propiedad horizontal.

3. Para los cultivos:

- a. Nombre del cultivo y su variedad.
- b. Área sembrada o detalle de inventario.
- c. Sistema productivo más representativo, en especial: ciclo productivo, inicio de cosecha, densidad de siembra (marco de plantación, distancia entre plantas y distancia entre surcos), tiempo de sostenimiento y de cosecha.
- d. Vida remanente, en concordancia con el ciclo productivo del mismo.
- e. Estado fitosanitario.
- f. Rendimiento del cultivo, asociada a las condiciones agroclimáticas de la zona donde se encuentre localizado.
- g. Costos de producción que incluyan instalación y sostenimiento, cuando se cuente con esta información.
- h. Para pastos: Indicar si es pasto natural, mejorado o de corte. Para determinar el valor del silo de pasto para bovinos, en caso de que este sea utilizado dentro del sistema de manejo alimenticio del hato, se debe tener en cuenta los costos de establecimiento, ensilaje, almacenamiento y conservación del forraje.

ARTÍCULO 12. IDENTIFICACIÓN FÍSICA, JURÍDICA Y NORMATIVA DEL INMUEBLE. La correcta identificación del inmueble comprende aspectos físicos, jurídicos y normativos, para lo cual el evaluador deberá considerar, como mínimo, los siguientes elementos, los cuales deben quedar plasmados en el informe de avalúo:

1. **Localización y ubicación:** proporcionar la dirección clara y suficiente del inmueble. En los inmuebles con múltiples nomenclaturas es necesario hacer referencia a estas como elemento de precisión y claridad de la identificación. En zonas rurales, se debe incluir la vereda y/o corregimiento, así como las coordenadas geográficas.
2. **Linderos y colindancias:** realizar la identificación de los linderos y colindantes, la cual podrá efectuarse con base en la información de los documentos jurídicos, estudios de títulos, fichas prediales, planos o información catastral suministrada por el solicitante para la elaboración del informe técnico de avalúo.
3. **Topografía:** realizar la caracterización y descripción de las condiciones fisiográficas del inmueble. Adicionalmente, es indispensable identificar las limitaciones físicas existentes, tales como, taludes, zonas de encharcamiento, o áreas de inundación permanente o periódica.
4. **Servicios públicos:** realizar la identificación y caracterización de las redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios y complementarios existentes en el inmueble. Así mismo, se deberá evaluar la calidad en la prestación de dichos servicios, considerando factores como continuidad y periodicidad en su suministro.
5. **Vías públicas:** identificar la existencia, tipo, características y estado de conservación de las vías públicas inmediatas y adyacentes al inmueble, así como analizar la prestación del servicio de transporte público.
6. **Construcciones y anexos constructivos:** verificar las construcciones y anexos constructivos existentes, precisando su tipología, especificaciones constructivas, funcionalidad, estado de conservación, vetustez y las intervenciones que afecten su vida útil. Se deberá constatar la correspondencia entre la realidad física y la información jurídica (en el caso de tratarse de propiedad horizontal o construcciones declaradas mediante escritura pública). Cuando se identifiquen construcciones desarrolladas sin cumplimiento de la reglamentación urbanística vigente, se deberá dejar constancia de tal situación. No obstante, las áreas a valorar serán las suministradas por el solicitante.
7. **Tamaño y forma del terreno:** realizar la descripción de la geometría del terreno (lote) y detallar si su configuración es representativa (típica) de la zona de localización.
8. **Clasificación del suelo:** en función de las clases establecidas en el artículo 30 de la Ley 388 de 1997 (o las normas que la complementen, adicionen o sustituyan):

urbano, de expansión urbana, rural y sus categorías. Para establecer si un bien inmueble se encuentra dentro de cualquiera de ellas, se deberán tener en cuenta lo previsto en los instrumentos de ordenamiento territorial vigentes.

- 9. Normatividad urbanística:** establecer la normatividad urbanística aplicable al inmueble, mediante la consulta de los instrumentos de ordenamiento territorial y ambiental, decretos, acuerdos municipales o metropolitanos y demás disposiciones aplicables. Asimismo, deberá identificar y analizar los parámetros de edificabilidad y volumetría, así como el régimen de usos (principales, compatibles o complementarios, condicionados o restringidos y prohibidos).
- 10. Uso:** considerar el uso actual del inmueble y compararlo con el uso permitido por las normas urbanísticas. En caso de presentarse conflicto entre el uso normado y el uso actual, se deberá dejar constancia expresa en el informe y considerarlo en el análisis y la determinación del valor.
- 11. Identificación jurídica:** incluir la matrícula inmobiliaria, los identificadores catastrales (cuando se cuente con este dato), el titular del derecho de dominio, el título y modo de adquisición y, para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, su respectivo reglamento.
- 12. Condiciones jurídicas y normativas:** para su desarrollo se deberá:
 - a. Revisar el folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres u otras limitaciones que puedan existir sobre el inmueble.
 - b. Revisar los instrumentos de ordenamiento territorial (POT, PBOT, EOT u otros planes adoptados mediante acto administrativo), y verificar las afectaciones, reservas viales, áreas de protección, zonas de riesgo o de interés público establecidas aun cuando no se encuentren inscritas en el folio de matrícula inmobiliaria, siempre que tales disposiciones estén debidamente delimitadas y en firme, las cuales deberán quedar debidamente sustentadas en el informe técnico.
 - c. Revisar la existencia de servidumbres aparentes y continuas sobre el inmueble, las cuales deberán ser consideradas en el avalúo e incorporadas en el informe técnico. el avalúo comercial deberá reflejar la limitación que por efectos de la servidumbre existente se genere sobre el inmueble, bien sea descontando de manera directa el valor del pago realizado por la servidumbre (correspondiente al terreno) cuando sea posible, o en su defecto, avaluando el inmueble con la restricción.

CAPÍTULO II ELABORACIÓN DEL AVALÚO Y CONTENIDO MÍNIMO DEL INFORME TÉCNICO DE AVALÚO

ARTÍCULO 13. ETAPAS PARA ELABORACIÓN DE LOS AVALÚOS. Para la elaboración de todos los informes técnicos de avalúos, incluidos los retroactivos, se desarrollarán utilizando cualquiera de los métodos definidos en la presente resolución, deberán adelantarse las siguientes etapas por parte del evaluador:

1. **Revisión documental:** revisar la documentación suministrada por el solicitante, verificando su completitud. En caso de omisión de algún documento, se requerirá al solicitante por escrito la completitud de la información en los términos del artículo 17 de la Ley 1437 de 2011.
2. **Identificación y localización del inmueble:** definir y obtener la información adicional requerida para la correcta identificación del inmueble. Para tal efecto, se deberá consultar la cartografía de la zona, fotografías aéreas o imágenes satelitales que permitan su adecuada localización.
3. **Verificación de la reglamentación urbanística:** verificar la reglamentación urbanística vigente donde se encuentre localizado el inmueble. En caso de existir concepto de uso del suelo emitido por la entidad territorial competente, el evaluador deberá verificar su concordancia con la reglamentación correspondiente. De igual forma, el evaluador podrá elevar consultas ante las autoridades competentes para la aclaración de aspectos normativos.
4. **Realización de la visita técnica:** realizar la visita y el reconocimiento en terreno del inmueble objeto de avalúo. Esta actividad deberá ser realizada por un evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluador (RAA) en la(s) categoría(s) requerida(s), quien deberá determinar el avalúo y firmar el informe.
5. **Registro fotográfico y/o filmico:** tomar registro fotográfico amplio y suficiente, que permita identificar la totalidad de las características del inmueble y que harán parte de la liquidación (terreno, construcciones, anexos constructivos, cultivos, etc.), como soporte documental que sustente el avalúo.
6. **Verificación de áreas, medidas e inventario:** verificar las mediciones y el inventario de los bienes objeto de valoración. En el caso de edificaciones, deberán constatar las medidas con los planos y sus escalas. Cuando se observen inconsistencias con

las medidas, estas deberán ser informadas al solicitante. En todo caso, la responsabilidad sobre las áreas corresponderá al solicitante.

7. **Recolección de información económica y financiera:** como parte del desarrollo de la visita técnica, se deberá recolectar en campo información de ofertas, transacciones, precios de insumos y demás información económica relevante para la determinación del avalúo. Podrán consultarse fuentes de información secundarias como observatorios inmobiliarios catastrales, páginas web de entidades e inmobiliarias, entre otras.
8. **Análisis de la información:** el evaluador consolidará, clasificará, procesará y analizará la Información económica y financiera recolectada, de acuerdo con los métodos valuatorios a aplicar.
9. **Determinación del valor del inmueble:** determinar el valor comercial del inmueble mediante la aplicación de los métodos, técnicas, parámetros, procedimientos y lineamientos establecidos en la presente resolución.
10. **Elaboración del informe técnico de Avalúo:** elaborar el informe de avalúo con sus respectivos soportes y anexos, describiendo las consideraciones tenidas en cuenta para su realización. Todo informe técnico de avalúo deberá elaborarse mediante la aplicación concurrente, de por lo menos dos de los siguientes métodos valuatorios, a saber: de comparación o de mercado, renta o capitalización de ingresos y método (técnica) residual. El evaluador deberá analizar y justificar la correlación y consistencia de los resultados.
11. **Control de calidad del avalúo (Garantía de calidad):** el evaluador es el responsable de asegurar el rigor metodológico, el cumplimiento de los parámetros y lineamientos establecidos en la presente resolución y la calidad técnica tanto del proceso de avalúo como del informe técnico de avalúo final emitido, garantizando además que, el resultado obtenido está debidamente soportado.

PARÁGRAFO 1. Cuando, debido a las condiciones del mercado, la disponibilidad de información o las características particulares del inmueble, no resulte técnicamente viable la aplicación de un segundo método valuatorio, el evaluador deberá dejar constancia expresa de dicha circunstancia en el informe técnico de avalúo, sustentando de manera técnica y suficiente las razones que justifican la utilización de un único método.

PARÁGRAFO 2. En los casos en que se solicite el avalúo de un área o fracción de terreno que haga parte de un inmueble en mayor extensión, su valor será igual a este, siempre que

compartan las mismas características. Cuando por condiciones físicas, jurídicas o normativas deba establecerse un valor diferente para dicha fracción el avalúo deberá contar con los argumentos técnicos y económicos. Si existen anexos constructivos en la fracción a adquirir que no se hayan incluido en dicho cálculo, se procederá a su valoración, evitando duplicidades.

ARTÍCULO 14. INFORME TÉCNICO DE AVALÚO. El informe técnico de avalúo deberá contener, como mínimo, los siguientes elementos:

1. Información general o información básica del inmueble:

- a) Datos del solicitante (Entidad, cargo, despacho judicial, o nombre de quien solicita el avalúo).
- b) Marco Jurídico del encargo valuatorio, o descripción del alcance de la valuación (señalar la norma que enmarca los fines jurídicos y técnicos del avalúo).
- c) Tipo de inmueble. (Lote, Edificio, Casa Lote, Finca, etc.)
- d) Tipo de avalúo (comercial urbano, comercial rural). En caso de avalúo retroactivo se deberá indicar la fecha para la cual se estimó el valor.
- e) Departamento y Municipio, donde se ubica el inmueble.
- f) Localidad/Comuna/Barrio/Urbanización, si es urbano; o Corregimiento/Vereda, si es rural.
- g) Dirección/Nombre/o Nomenclatura del inmueble o mejora.
- h) Fecha(s) de visita técnica.
- i) Fecha del informe técnico.
- j) Firma del evaluador

2. Información catastral básica del inmueble: relacionar el Número Predial Nacional (NPN)/ Nomenclatura/ Dirección / Nombre del inmueble.

3. Documentos soporte del proceso y de la valoración: relacionar los documentos suministrados por el solicitante y los consultados por el evaluador con fechas y fuentes.

4. Información jurídica y títulos del inmueble: relacionar la siguiente información:

- a) Número de la Matricula Inmobiliaria del inmueble.
- b) Nombre del propietario.
- c) Modo y datos del título de adquisición. Si el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal citar adicionalmente, los datos del reglamento de Propiedad Horizontal y coeficientes de copropiedad.
- d) Observaciones Jurídicas (relacionar las anotaciones - afectaciones, gravámenes, limitaciones de dominio, embargos, hipotecas, cambios de áreas, servidumbres,

entre otros) que, al momento de la verificación del certificado de tradición, se encuentren vigentes.

5. Descripción general del sector de localización:

- a) Delimitación.
- b) Actividades y usos predominantes.
- c) Vías de acceso con sus características, condiciones y estados de conservación.
- d) Infraestructura de servicios públicos, edificaciones importantes y sitios de interés.
- e) Tipo de edificaciones o condiciones de desarrollo de la zona.
- f) Estratificación Socioeconómica en zona urbana, cuando aplique.
- g) Descripción de servicios comunales en zona rural.

6. Reglamentación de uso del suelo vigente que le aplica al inmueble (es obligatoria su descripción completa, clara y precisa):

- a) Relacionar el número y fecha del decreto, acuerdo, o acto administrativo que reglamentan el uso del suelo (POT, PBOT, EOT).
- b) Tipo de suelo (según clasificación de la Ley 388 de 1997).
- c) Usos normativos, régimen de usos y parámetros de edificabilidad.
- d) Normas superiores o de mayor jerarquía (ambientales, afectaciones, restricciones, declaratorias, etc.).
- e) Citar la(s) certificación(es) de uso del suelo (si aplica).
- f) Licencias urbanísticas y/o de construcción (si cuenta o no cuenta).

7. Descripción del inmueble:

- a) Coordenadas del centroide del inmueble, indicando el sistema de referencia, tomadas en sitio.
- b) Área total de terreno (Si se trata de una parte del inmueble, citar el área parcial objeto de avalúo).
- c) Linderos y dimensiones del área total del inmueble (si se trata de una parte del inmueble, citar los linderos y dimensiones del área parcial objeto de avalúo).
- d) Topografía y relieve.
- e) Vías de acceso al inmueble, con sus características y estado actual.
- f) Servicios públicos domiciliarios.
- g) Características físicas de la propiedad horizontal.
- h) Enunciar las condiciones que restringen el uso del inmueble si las hubiere. (Ej. Problemas de estabilidad y suelos, impacto ambiental y condiciones de salubridad, servidumbres, cesiones, afectaciones viales, invasiones, seguridad y problemáticas socio económicas, y demás limitantes físicas y/o jurídicas).

- i) Destinación económica, cobertura, uso, explotación económica, posibilidades de desarrollos, adecuación y/o mecanización.
- j) Para inmuebles rurales: describir las características y condiciones de los suelos. Para ello se debe tener en cuenta la clasificación por su capacidad de uso (clases agrológicas) e información asociada a las Áreas Homogéneas de Tierra (AHT). Debe registrar la distancia en kilómetros desde la cabecera municipal hasta el sitio de acceso al inmueble, señalando el tipo de vía y estado sobre la cual se hace el recorrido; en los casos en que se requiera más de un medio de transporte, deberán relacionarse las distancias en cada uno de ellos.

8. Características y especificaciones de las construcciones, anexos constructivos y cultivos:

- a) Relacionar las áreas(s) construida(s) y anexos constructivos en metros cuadrados del Sistema Internacional de Unidades –SIU–, y fuentes y descripción de sus características constructivas.
- b) Describir la distribución interna de cada una de las construcciones, relacionando en caso de existir las instalaciones especiales.
- c) Para inmuebles rurales relacionar, describir y citar las especificaciones de los cultivos.

9. Métodos de avalúo aplicados: consignar los métodos aplicados para la obtención del valor, tanto para terreno, como para la construcción, anexos constructivos, cultivos y especies vegetales. Para inmuebles sometidos a propiedad horizontal, los valores comerciales deberán ser determinados como un valor integral.

10. Descripción de los métodos aplicados: realizar una completa descripción de la aplicación de los métodos y de la investigación económica desarrollada, señalando:

- a) Los datos de mercado, transacciones y demás datos de la investigación, citando fuentes y datos de contacto.
- b) Valores de referencia, tasas, índices, porcentajes, tipologías constructivas, y demás cifras adoptadas, citando fuentes verificables.
- c) Cálculos y resultados en la depuración y análisis de los datos. Para ello se debe incluir la memoria de cálculo del avalúo la cual debe contener todas las ecuaciones con sus variables, índices, tasas, datos, cálculos y resultados.
- d) Descripción de la aplicación de los métodos utilizados con sus debidas conclusiones y sustentos técnicos.

11. Consideraciones generales: relacionar los aspectos relevantes que atañen al avalúo, incluyendo las ventajas y desventajas del inmueble, tanto en sus aspectos físicos, jurídicos y normativos; fortalezas y debilidades comerciales;

comportamiento económico (positivas o negativas intrínsecas y extrínsecas). Mencionar todas las características consideradas para definir el valor e incluir todas las notas aclaratorias que no se incluyeron en puntos anteriores.

12. Resultado del avalúo: señalar la liquidación de valores unitarios, parciales y valor total del avalúo, firmas y fecha.

13. Anexos: relacionar y adjuntar al informe técnico de Avalúo los anexos, tales como: la solicitud de avalúo, fotografías, imágenes, documentales, soportes, planos, etc. Para las ofertas y/o transacciones el enlace URL, captura de pantalla dónde se observe la información del inmueble como ubicación, valor de pedido y datos como áreas de terreno y construcción y otros aspectos que describen o detallan la propiedad y fecha de consulta. Incluir el certificado del Registro Abierto de Avaluador (RAA) Vigente, donde conste que el avaluador cuenta con la(s) categoría(s) requerida(s) para el avalúo.

TÍTULO III . MÉTODOS VALUATORIOS Y SU APLICACIÓN

ARTÍCULO 15. MÉTODOS VALUATORIOS. Para la determinación del avalúo comercial, en el marco de la presente resolución, podrán aplicarse los siguientes métodos valuatorios:

- a) Método de comparación o de mercado.
- b) Método de renta o capitalización de ingresos.
- c) Método de costo.
- d) Método (técnica) residual.

PARÁGRAFO. En el desarrollo de los métodos, el evaluador deberá indicar de manera expresa las fuentes o medios de los cuales se obtuvo cada uno de los datos e información utilizados.

CAPÍTULO III MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

ARTÍCULO 16. DEFINICIÓN DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es el procedimiento valuatorio que busca establecer técnicamente, el valor comercial de un inmueble, a partir del análisis de las ofertas o transacciones recientes, de inmuebles semejantes o comparables con el que se esté valorando; estas ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación de su valor comercial.

ARTÍCULO 17. APLICACIÓN DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Para la aplicación de este método se deberán identificar y consignar todos los datos de mercado necesarios (ofertas o transacciones recientes de inmuebles semejantes o comparables con el que se esté valorando), como mínimo los siguientes:

- a) Ubicación detallada (municipio, vereda o barrio, dirección o nombre del inmueble, georreferenciación aproximada).
- b) Valor de pedido (oferta) y valor de la transacción (negociación).
- c) Áreas de terreno, construcciones, cultivos y anexos constructivos; así como las áreas privadas para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.
- d) Fuente de la información de la transacción o de la oferta (número telefónico, enlace de acceso, página web, nombre vendedor, entre otros).
- e) Fecha de captura de la oferta o de la transacción.

Para el proceso de análisis de los datos se deberá tener en cuenta:

- a) Para los inmuebles no sometidos al régimen de propiedad horizontal, los valores del terreno y de la construcción deberán ser analizados de manera independiente para cada uno de los datos obtenidos, con sus respectivas áreas y valores unitarios. No obstante, el valor total deberá analizarse considerando la composición de las áreas de terreno y construcción, de cada oferta o transacción.
- b) Cuando se aplique un porcentaje de negociación, este deberá estar debidamente soportado y documentado.
- c) La depuración de los datos de mercado se realizará sobre el valor de la oferta negociada, es decir, una vez aplicado el porcentaje de negociación.
- d) Los valores de las construcciones se estimarán mediante la aplicación del método de costo.
- e) Se deberán documentar todos los datos de ofertas o transacciones utilizados.
- f) Para las ofertas o transacciones obtenidas a partir de fuentes secundarias, se deberá adjuntar evidencia verificable de los datos de contacto, tales como fotografías, videos, capturas de pantalla de la publicación, enlace URL del sitio web y números telefónicos.
- g) Los datos deberán ser corroborados e incluir una descripción completa de las características relevantes.
- h) Se deberá incluir un cuadro o tabla que detalle los aspectos considerados durante el proceso de comparación. En particular, se deberá presentar la relación entre las ofertas, transacciones, inmuebles comparables o datos derivados de la investigación, junto con su respectiva clasificación, descripción detallada, análisis efectuado, proceso de depuración aplicado, cálculos realizados y los resultados obtenidos.
- i) Cuando se trate del avalúo de un lote cuya forma es irregular respecto de los lotes investigados, este valor podrá ser ajustado para el bien objeto de valoración, utilizando fórmulas para ajuste por condición de forma, descritas en el anexo técnico.

PARÁGRAFO: El método de comparación o de mercado no constituye un proceso de igualación de las ofertas o transacciones frente al inmueble objeto de estudio. Su aplicación consiste en el análisis técnico de las dinámicas del mercado para la construcción del valor, los cuales sirven como base técnica para determinar el valor comercial del inmueble avaluado.

ARTÍCULO 18. ANÁLISIS DE VALORES INTEGRALES PARA INMUEBLES NO SOMETIDOS A PROPIEDAD HORIZONTAL. Para los avalúos de inmuebles no sometidos al régimen de propiedad horizontal, podrá realizarse un análisis de mercado basado en valores unitarios integrales sobre el área construida o sobre el área del terreno (en los casos que aplique), como una alternativa técnica complementaria.

El valor integral incorpora tanto el terreno como las construcciones y se obtiene al dividir el valor total del inmueble entre su área construida o entre su área de terreno, según el caso, lo que permite una estimación representativa del comportamiento del mercado inmobiliario en inmuebles con características físicas y funcionales similares.

EL avaluador deberá documentar y justificar de manera explícita la relación entre el área construida y el área de terreno en cada caso. Esta relación será fundamental para establecer la coherencia entre las ofertas o transacciones utilizadas como referentes de mercado y el inmueble objeto del avalúo.

Este análisis complementario aplicará siempre que las relaciones entre terreno y construcción sean comparables entre los datos de mercado y el inmueble objeto de valoración.

El análisis de valores integrales podrá emplearse como herramienta de apoyo cuando el mercado inmobiliario no refleje claramente la segregación entre el valor del terreno y el valor de la construcción, o cuando las condiciones del mercado indiquen que la oferta o demanda se orientan hacia el valor total del inmueble. En ningún caso reemplazará los métodos principales establecidos en la presente resolución.

ARTÍCULO 19. LINEAMIENTOS PARA EL ANÁLISIS DE LOS DATOS DE MERCADO INMOBILIARIO EN EL MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. El análisis de los datos comparables empleados para la determinación del valor comercial mediante el método de comparación o de mercado, deberá realizarse integralmente, considerando entre otros elementos el tipo de inmueble, la naturaleza del mercado y la calidad de la información disponible.

El avaluador deberá garantizar que los datos empleados sean comparables y cuenten con características similares. En inmuebles urbanos: áreas, normatividad urbanística, nivel socioeconómico del entorno, disponibilidad de servicios públicos, cercanía a vías principales, equipamientos urbanos, forma y disposición del terreno, entre otros. En inmuebles rurales: áreas, tipo de vocación del suelo (agrícola, pecuaria, forestal, etc.), calidad y fertilidad del suelo (Áreas Homogéneas de Tierra, Valor potencial, clases agrológicas, aptitud de uso, etc.), pendiente y topografía, disponibilidad y acceso al agua, accesibilidad, distancia a centros poblados, presencia de infraestructura productiva, uso normado del suelo, entre otros.

En el marco del análisis de los datos comparables y su correspondiente tratamiento técnico y en virtud de la condición jurídica del inmueble en avalúo (PH o NPH), se debe tener en cuenta los siguientes lineamientos:

1. Inmuebles no sometidos a propiedad horizontal (NPH):
 - a) Realizar la desagregación del valor total de la oferta o transacción entre sus componentes de terreno y construcción y/o anexos constructivos y/o cultivos permanentes.
 - b) El procesamiento estadístico deberá ejecutarse únicamente sobre el valor unitario de terreno.
 - c) Para el análisis de valores totales o unitarios integrales, el evaluador deberá verificar rigurosamente la composición y relación entre las áreas de terreno y las áreas construidas de los datos, así como su comparabilidad con el inmueble materia de avalúo.
2. Inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal (P.H.):
 - a) el análisis estadístico de los datos se efectuará sobre valores integrales por metro cuadrado de área privada.
 - b) Cuando se trate de inmuebles donde la PH refiera a la figura de condominio o similar, o cuya condición jurídica recaiga sobre el terreno o dónde dada la condición de la PH su condición física se asemeja a un NPH, aplicarán las mismas condiciones del numeral 1 del presente artículo, expresado en valores integrales.

ARTÍCULO 20. LINEAMIENTOS PARA EL USO DE MEDIDAS ESTADÍSTICAS EN APLICACIÓN DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO Para el tratamiento de la información económica capturada, ya sea de fuente directa o indirecta, el evaluador podrá emplear las siguientes medidas estadísticas de forma complementaria como insumos técnicos para el análisis integral, sin que estas constituyan reglas automáticas o criterios únicos de decisión:

- a) Medidas de tendencia central, tales como media aritmética, mediana y moda.
- b) Medidas de dispersión, incluyendo varianza, desviación estándar y coeficiente de variación.
- c) Medidas de forma, tales como asimetría y curtosis, así como la representación gráfica de la distribución de los datos.
- d) Medidas robustas, tales como rango intercuartílico, mediana absoluta de las desviaciones (MAD) u otras equivalentes.

- e) Modelos estadísticos o econométricos, cuando el evaluador los considere necesarios para mejorar la precisión del valor estimado, debidamente sustentados.

PARÁGRAFO 1. El uso de estas medidas estadísticas no sustituye el análisis técnico del método. La interpretación de los resultados deberá realizarse en conjunto con el análisis técnico y las condiciones del mercado, conforme a lo establecido en la presente Resolución.

PARÁGRAFO 2. Los Modelos de Valuación Automatizados (AVM), así como los modelos estadísticos, econométricos y aquellos basados en aprendizaje automático, podrán emplearse como herramientas complementarias dentro del proceso valuatorio, siempre bajo supervisión profesional y conforme a las Normas Internacionales de Valoración IVS.

Los modelos empleados deberán estar debidamente documentados en manual auditable e incluir procedimientos de validación estadística, permitir trazabilidad y auditoría, y ser recalibrados a la fecha objeto cuando sea necesario, de acuerdo con la dinámica del mercado.

ARTÍCULO 21. VALIDACIÓN DEL VALOR OBTENIDO. Para la validación estadística del valor obtenido a partir de la información del mercado y la posterior determinación del valor comercial, se establecen como límites máximos del coeficiente de variación los siguientes porcentajes:

Inmuebles urbanos: Hasta el 10.0%

Inmuebles rurales: Hasta el 15.0%

La interpretación del coeficiente de variación deberá realizarse atendiendo tanto la tipología del inmueble, la naturaleza del mercado, la calidad de la información y el grado de uniformidad de los datos, y deberá complementarse con el análisis cualitativo y la verificación del comportamiento del mercado.

PARÁGRAFO 1: Cuando el evaluador no utilice la media aritmética o promedio estadístico para la definición del valor unitario de terreno, deberá calcular el coeficiente de asimetría, si la asimetría es positiva se debe entender que el valor asignable es superior al de la media aritmética; por el contrario, si la asimetría es negativa, el valor debe ser menor al calculado en la media aritmética. Lo anterior no limita el análisis que debe ser realizado en conjunto a los estudios de mercado.

PARÁGRAFO 2: Cuando el mercado sea heterogéneo o no existan datos comparables suficientes o la información disponible no sea concluyente para la aplicación del método de mercado, la determinación del valor se sustentará en el análisis técnico-cualitativo. En estos casos, el evaluador deberá justificar expresamente el criterio adoptado para concluir el valor apoyado en la aplicación de otras metodologías previstas en la presente Resolución.

CAPÍTULO IV MÉTODO DE RENTA O CAPITALIZACIÓN DE INGRESOS

ARTÍCULO 22. DEFINICIÓN DEL MÉTODO DE RENTA O CAPITALIZACIÓN DE INGRESOS. Es el procedimiento valuatorio que busca establecer técnicamente, el valor comercial del inmueble a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo o de inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación. Este procedimiento está basado en la premisa que los inmuebles cuentan con un potencial de generación de rentas y beneficios económicos o ingresos. En el desarrollo de este método podrán emplearse análisis por capitalización directa o capitalización por análisis de flujo de caja descontado.

ARTÍCULO 23. CAPITALIZACIÓN DIRECTA. Es una técnica valuatoria que permite estimar el valor comercial de un inmueble a partir de su capacidad de generar ingresos por concepto de arrendamiento.

La estimación del valor comercial del inmueble se obtendrá mediante la siguiente ecuación:

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

En donde:

A = Avalúo o valor comercial del inmueble.

r = renta (arriendo o ingreso).

i = Tasa de capitalización de la renta.

La determinación de variables se efectuará, así:

La variable r, partirá del ingreso bruto potencial anual, al cual se le aplicarán las deducciones correspondientes. Del resultado obtenido se descontarán los gastos operativos necesarios para la generación del ingreso, tales como el impuesto predial, IVA, seguros (por ejemplo:

incendio y terremoto), mantenimiento y reparaciones menores, gastos de administración, servicios públicos y comisión por administración inmobiliaria, entre otros. De no contar con esta información se deberá calcular el ingreso bruto descontando el valor de la administración cuando aplique. Las rentas consideradas deberán estar asociadas exclusivamente a la tenencia y uso del inmueble.

La variable tasa i , deberá derivarse, preferiblemente, de la relación observada en el mercado entre los ingresos y los precios de venta de inmuebles comparables (observación directa del mercado). En su defecto, podrá construirse siempre que se cuente con el soporte técnico correspondiente.

Parágrafo: No se tendrán en cuenta rentas asociadas a marcas, patentes, secretos empresariales, derechos de autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

ARTÍCULO 24. APLICACIÓN DE LA CAPITALIZACIÓN DIRECTA. Para la aplicación del análisis por capitalización directa, el evaluador deberá tener en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos:

- a) Realizar la investigación de los contratos vigentes que regulen la generación de rentas del inmueble de avalúo y/o inmuebles comparables.
- b) Verificar que el valor de arrendamiento analizado corresponda con las condiciones del mercado; cuando el valor de arrendamiento contractual difiera significativamente, deberá efectuarse el ajuste técnico correspondiente, debidamente sustentado.
- c) Revisar que el valor de arrendamiento mensual capitalizable no exceda el máximo legal permitido, establecido en la Ley 820 de 2003 o aquella que la modifique, complemente o sustituya, para los inmuebles destinados a vivienda urbana.

ARTÍCULO 25. CAPITALIZACIÓN POR ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA DESCONTADO.

Mediante este análisis se identifica el crecimiento en el ingreso sobre un periodo de tiempo preestablecido de la inversión. El valor del inmueble es igual al valor descontado de los beneficios futuros, los cuales representan los flujos de caja anuales (positivos y negativos) en un periodo de tiempo, más el valor continuo o perpetuo al final del periodo para el cual se hizo la proyección de ingresos.

Para este análisis es necesaria la aplicación de dos diferentes tasas:

1. Tasa de descuento, aplicable a los flujos netos de efectivo futuros, determinada principalmente por el nivel de riesgo asociado al tipo de inmueble; y

2. Tasa terminal de capitalización, utilizada para estimar el valor futuro (valor continuo) del inmueble con base en los ingresos esperados del último año o periodo proyectado.

ARTÍCULO 26. APLICACIÓN DEL FLUJO DE CAJA DESCONTADO. Para la aplicación del método de Flujo de Caja Descontado en la valoración de inmuebles, se plantean los siguientes pasos esenciales:

1. **Estimación de los ingresos y gastos:** en función de las características del inmueble objeto de avalúo, se deberán identificar y estimar todos los ingresos derivados de su explotación, así como los egresos necesarios para su operación y mantenimiento. Se deberá establecer con claridad el nivel de ingresos que será utilizado en el análisis y que servirá de base para la determinación del valor del inmueble.

En cuanto a los gastos de operación, deberán incluirse, como mínimo los siguientes:

- a) Impuesto predial.
 - b) Seguros.
 - c) Mantenimiento y reparaciones menores.
 - d) Gastos de administración.
 - e) Servicios públicos (cuando aplique)
 - f) Imprevistos y otros gastos operativos.
 - g) Comisión por administración inmobiliaria.
2. **Construcción del flujo de caja:** el flujo de caja es un instrumento de análisis financiero que refleja de manera dinámica las entradas y salidas de efectivo durante un periodo de tiempo determinado; así como la situación de efectivo al final de dicho periodo. Podrá elaborarse con periodicidad anual, semestral o mensual; no obstante, a menor periodicidad, mayor será el nivel de detalle y precisión de los resultados, lo que incrementa la utilidad de su análisis.

Para su construcción, deberán incluirse todas los ingresos y egresos previstos para la operación del inmueble, reconociéndolos en el momento en que se generen.

3. **Determinación de la tasa de descuento para la capitalización:** esta se estimará en función de las alternativas de inversión disponibles en el mercado de capitales y de los riesgos asociados a la inversión inmobiliaria.

Su determinación podrá realizarse mediante procedimientos directos (mercado) o indirectos (construcción de tasa); en todos los casos, deberá contar con el respectivo soporte técnico.

4. **Estimación del valor del inmueble:** el valor estimado para el inmueble corresponderá al Valor Presente Neto (VPN) de los flujos de caja proyectados, descontados a la tasa de capitalización definida en el numeral anterior.

CAPÍTULO V MÉTODO DEL COSTO

ARTÍCULO 27. DEFINICIÓN DEL MÉTODO DEL COSTO. Es el procedimiento valuatorio mediante el cual se determina técnicamente el valor comercial de un inmueble a partir de la estimación del costo total de la construcción, a precios de la fecha del avalúo o a la fecha requerida, de un inmueble semejante al objeto de valoración, al cual se le deduce la depreciación acumulada. Al valor resultante se le adiciona el valor correspondiente al terreno.

Para ello, se empleará la siguiente ecuación:

$$VC = (CT - D) + VT$$

En donde:

VC = Valor comercial del inmueble.

CT = Costo total de la construcción a nuevo, de reposición o reproducción.

D = Depreciación acumulada.

VT = Valor total del terreno.

El costo total de la construcción a nuevo, de reposición o reproducción, deberá estar soportado en fuentes técnicas idóneas, especializadas y verificables y/o en presupuestos de obra debidamente sustentados.

La depreciación acumulada deberá calcularse mediante un modelo continuo que incorpore la edad y el estado de conservación.

El valor del terreno deberá determinarse mediante la aplicación de cualquiera de las metodologías técnicamente viables y establecidas en la presente Resolución.

ARTÍCULO 28. APLICACIÓN DEL MÉTODO DE COSTO. Para la aplicación del método de costo se distinguen dos tipos, así:

El costo de reposición corresponde al valor a nuevo de la construcción y deberá estar soportado en fuentes técnicas idóneas, especializadas y verificables y/o en presupuesto de obra debidamente sustentados. Se determina mediante el cálculo del costo total de construir una edificación similar a la del objeto de avalúo, utilizando materiales y técnicas actuales

El Costo de reproducción para bienes de interés cultural (BIC), consiste en calcular el valor estimado a partir del costo para reproducir una réplica de una construcción determinada, empleando los mismos materiales o materiales sustitutos, procurando mantener los diseños y métodos constructivos originales.

PARÁGRAFO 1. Cuando el inmueble objeto de avalúo incluya construcciones, instalaciones complementarias, adicionales o anexas, se deberán considerar los materiales que las conforman, su estado de conservación y su edad.

PARÁGRAFO 2. Una vez calculados los volúmenes y las cantidades de obra requeridas para la construcción, se deberá prestar especial atención a los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble. Al valor definido como costo total de la construcción se le deberá aplicar la depreciación correspondiente, cuando aplique.

ARTÍCULO 29. VIDA ÚTIL. Se entiende como el periodo durante el cual un inmueble es útil debido a que mantiene condiciones funcionales y físicas adecuadas para el uso al que está destinado.

Las edificaciones cuya edad supere la vida útil de referencia establecida en la tabla guía de categorización de construcciones y la estimación de su vida útil de referencia (ver anexo técnico) se clasificarán, para efectos del cálculo de la depreciación, como edificaciones de vida útil prolongada o perdurable.

En estos casos, el evaluador podrá estimar una vida útil prolongada o perdurable, siempre que el estado de conservación, el mantenimiento y las intervenciones realizadas permitan evidenciar una vida remanente técnicamente sustentable.

La vida útil prolongada o perdurable corresponderá a la suma de la edad del inmueble y la vida remanente estimada con base en su estado de conservación actual, debidamente sustentada.

ARTÍCULO 30. DETERMINACIÓN DE LA DEPRECIACIÓN ACUMULADA. Para la estimación de la depreciación acumulada de las construcciones se deberán emplear modelos continuos, excluyendo los modelos discontinuos o en escalera. En tal sentido, para las construcciones y anexos constructivos, se aplicará el sistema de depreciación que combina las teorías de Ross y Heidecke (modelo Ross – Heidecke), el cual incorpora los dos

aspectos fundamentales de la depreciación, correspondientes a depreciación por edad y depreciación por estado de conservación.

La depreciación acumulada se representará mediante la siguiente ecuación:

$$\text{Depreciación} = \left(\frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right) \right) * E$$

El factor de depreciación (FD) corresponderá a la siguiente formulación:

$$FD = \left(1 - \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right) \right) * E$$

En donde:

FD = Factor de depreciación.

x = Edad de la construcción.

n = Vida útil.

E = Coeficiente asociado a la calificación del estado de conservación, según los criterios de mantenimiento y/o conservación establecidos por Heidecke.

Así las cosas, para calcular el valor actual de la construcción, se aplica la siguiente ecuación:

$$VA = Vn * \left(1 - \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right) \right) * E$$

En donde:

VA = Valor Actual

Vn = Valor a nuevo o reposición de la construcción

x = Edad de la construcción.

n = Vida útil.

E = Coeficiente asociado a la calificación del estado de conservación, según los criterios de mantenimiento y/o conservación establecidos por Heidecke.

Para la aplicación de estas expresiones, se deberá consultar el anexo técnico correspondiente.

PARÁGRAFO. Las construcciones catalogadas como Bienes de Interés Cultural (BIC), de conservación arquitectónica, históricas o monumentales, así como aquellas cuya antigüedad constituya un atributo de valor en el mercado, no estarán sujetas a depreciación acumulada por edad. No obstante, su valor sí se verá afectado por el estado de conservación actual.

Cuando el inmueble, por su estado de conservación, requiera obras de restauración, reforzamiento, adecuación o intervención especializada, el evaluador podrá determinar la depreciación por estado de conservación con base en el costo de dichas intervenciones, debidamente sustentado en presupuestos de obra, estudios o fuentes técnicas idóneas especializadas en materia de conservación patrimonial. El valor así establecido corresponderá al valor a descontar del costo de reposición o reproducción a nuevo.

CAPÍTULO VI MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL

ARTÍCULO 31. DEFINICIÓN DEL MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL. Es el método valuatorio mediante el cual se determina, el valor comercial del inmueble, generalmente para el terreno, a partir de la estimación del monto total de las ventas de un proyecto urbanístico o constructivo, conforme a la reglamentación urbanística vigente y a las condiciones del mercado del producto inmobiliario final vendible, en el inmueble (terreno) objeto de avalúo.

Para determinar el valor total del terreno, se deberá descontar al monto total de las ventas proyectadas los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo.

Deberá evaluar, además de la factibilidad técnica y jurídica la factibilidad comercial del proyecto, entendida como la posibilidad real de vender lo proyectado. Sustentado en el mercado objetivo del proyecto inmobiliario futuro, el volumen de ventas, los precios estimados, el ritmo de comercialización, así como las demás variables relevantes.

PARÁGRAFO 1. El método residual deberá desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, entendido como aquel que, dentro de las condiciones legales, físicas y de mercado vigentes, resulta económicamente más rentable y razonablemente probable de materializarse.

El mayor y mejor uso no corresponde únicamente al máximo permitido por la norma urbanística, sino también al uso que sea aceptado y demandado por el mercado al momento de la valoración. Cuando el terreno admita diferentes intensidades o combinaciones edificatorias y de usos, deberá adoptarse aquella alternativa que, dentro de los límites normativos y físicos, genere la mayor rentabilidad esperada, conforme a las condiciones del mercado inmobiliario y a la factibilidad técnica y económica del proyecto.

ARTÍCULO 32. CALCULO DEL METODO (TECNICA) RESIDUAL: Este método podrá desarrollarse mediante dos técnicas, Residual Estático o Residual Dinámico. La selección de la técnica por parte del evaluador dependerá de la disponibilidad y calidad de la información existente o suministrada por el solicitante.

Residual estático: corresponde a un modelo que no incorpora la incidencia del tiempo en los ingresos y egresos. Asume que la promoción y venta del proyecto se realiza en un periodo corto, por lo cual utiliza como insumos los precios de venta y costos expresados a valor presente. Este modelo se aplica, generalmente a terrenos (lotes) útiles o proyectos de corto plazo.

Residual dinámico: corresponde a un modelo que incorpora la variación de los ingresos por ventas y de los costos de construcción a lo largo del tiempo, considerando las etapas del proyecto, la velocidad de ventas por producto, la programación constructiva y los procesos de urbanización. En este caso, no es suficiente aplicar índices o tasas de crecimiento de manera simplificada. Dada su complejidad, este modelo es altamente sensible a los datos de entrada y se utiliza, generalmente, en proyectos de mediano y largo plazo. El Avaluador deberá definir si emplea precios constantes o corrientes que incluyan inflación proyectada. La tasa de descuento definida para la proyección a largo plazo deberá estar debidamente sustentada y considerar el valor del dinero en el tiempo y el margen de riesgo asociado al negocio constructivo.

ARTÍCULO 33. APLICACIÓN DEL MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL. El desarrollo de este método (técnica) deberá tener en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos:

- 1. Análisis normativo:** determinación de afectaciones (si aplica), cesiones, área neta urbanizable, área útil, así como el análisis de volumetría, edificabilidad y usos para establecer las áreas vendibles del producto inmobiliario final.
- 2. Estimación de las ventas totales:** para el cálculo de las ventas totales, se deberá analizar el tipo de producto que, conforme al principio de mayor y mejor uso, pueda desarrollarse sobre el terreno. Para ello, se deberán referenciar ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, considerando características como áreas, valores de venta, tipologías, elementos del proyecto y demás variables que permitan sustentar la información.
- 3. Costo de urbanismo:** el costo de urbanismo corresponderá a la suma de los costos necesarios para habilitar el suelo a su uso específico proyectado, incluyendo las cargas asociadas a su desarrollo. Cuando se requiera, o cuando el inmueble se ubique en zonas de amenaza media o baja, se deberán considerar los costos de mitigación correspondientes. Esta información debe estar sustentada en

presupuestos, estudios o fuentes técnicas idóneas especializadas. Tener en cuenta no duplicar los costos indirectos del urbanismo.

4. **Costos de construcción:** el costo de la construcción correspondiente al producto vendible deberá obedecer únicamente a los costos directos (materiales, mano de obra y equipos), el cual debe estar sustentando en presupuestos de obra, estudios o fuentes técnicas idóneas especializadas.
5. **Costo total del proyecto:** el costo total del proyecto corresponderá a la suma del costo de urbanismo, las cargas asociadas al proyecto y/o plan parcial (cuando aplique) y los costos de construcción, entendidos como la suma de los costos directos, indirectos, financieros, de gerencia y ventas del proyecto, considerando los volúmenes y unidades requeridas para el desarrollo del proyecto planteado.
6. **Utilidad esperada:** la utilidad esperada deberá ser concordante con el uso del suelo, la localización y las especificaciones del tipo de proyecto que se plantea, así como las condiciones del mercado, la renta fija y los riesgos asociados al negocio inmobiliario al momento del cálculo. De igual manera, deberá considerar la tasa interna de retorno (TIR) del sector constructor e inmobiliario y garantizar que el valor presente (VPN o VAN) del flujo del proyecto sea, como mínimo igual a cero. Para la estimación del valor presente (VPN), se deberá tener en cuenta el costo de oportunidad del dinero, el cual incluye la tasa del riesgo sectorial y el momento económico.

El porcentaje de utilidad deberá derivarse de un análisis financiero detallado de la inversión, de manera que se garantice que el beneficio económico esperado por el desarrollador o constructor sea superior al valor que se obtendría al comparar el capital invertido con la inflación y los intereses que pagaría una entidad bancaria o la renta fija. Para tal efecto, se deberán considerar factores como las tasas de interés vigentes, el riesgo asociado a la actividad y el horizonte temporal estimado para el desarrollo del proyecto.
7. **Soporte de la información:** para el desarrollo de este método, el evaluador deberá indicar las fuentes o medios de los cuales se obtuvo cada uno de los datos e información utilizados en el análisis.
8. **Resultado del método:** el valor resultante de este método corresponderá al valor total del inmueble, es decir, al valor del terreno junto con el de la construcción edificada. En consecuencia, al valor obtenido no se le deberá adicionar nuevamente el valor de la construcción.

- 9. Presentación desagregada del valor:** cuando se requiera presentar de forma independiente el valor del terreno y el de la construcción, se deberá estimar el valor de la construcción mediante el método de costo y descontarlo del valor total del inmueble.

ARTÍCULO 34. ESTIMACIÓN DEL VALOR DE UN TERRENO EN BRUTO (VTB). Cuando por las condiciones del mercado inmobiliario, no sea posible determinar el valor de un terreno en bruto mediante comparación directa con ofertas o transacciones, ni resulte aplicable el método residual, se podrá estimar su valor tomando como referencia el valor de un terreno urbanizado con condiciones similares de uso del suelo y ubicación.

La estimación se podrá realizar mediante la siguiente ecuación:

$$VTB = \%AU \{ (Vtu (1 - g)) - Cu \}$$

La determinación de las variables se efectuará, así:

VTB = Valor de un terreno en bruto. Para el cálculo será necesario identificar la norma urbanística aplicable al inmueble, señalando de manera expresa, los siguientes aspectos:

- Clasificación del suelo y tratamiento urbanístico.
- Afectaciones, (tales como rondas hídricas, zonas de amenaza o riesgo, suelos de protección, entre otras).
- Cesiones obligatorias.
- Densidad y área mínima de loteo.

%AU = Porcentaje de área útil.

El Área Útil AU, se obtendrá a partir del área total o bruta del inmueble, descontando, conforme la normatividad urbanística aplicable, las áreas correspondientes a afectaciones, cesiones y vías locales. Este resultado correspondiente al área útil no deberá confundirse con el índice de ocupación previsto en las normas urbanísticas para efectos de edificabilidad.

El %AU: se obtendrá del resultado de la siguiente operación matemática:

$$\%AU = \left(\frac{AT - AF - C}{AT} \right)$$

En donde:

%AU = Porcentaje de área útil.

AT = Área total, o área bruta del inmueble.

AF = Área de afectaciones.

C = Área destinada a cesiones obligatorias.

Vtu = Valor del terreno urbanizado de referencia. El valor del terreno urbanizado se determina mediante la aplicación del método de comparación o de mercado. Los datos utilizados deberán reflejar de manera clara sus condiciones y características, a fin de permitir un adecuado análisis de comparabilidad.

g = Ganancia por la acción de urbanizar expresada como un porcentaje que integra la utilidad y los gastos asociados (administrativos, licencias, trámites, ventas e imprevistos). La ganancia por la acción de urbanizar deberá calcularse en función del valor de venta y expresarse en porcentaje. Para su determinación, se deberán considerar el margen de utilidad en porcentaje y el porcentaje de los costos financieros, administrativos, licencias, trámites, ventas e imprevistos.

Cu = Costos de urbanismo, asociado al área útil. Los costos de urbanismo deberán incluir tanto los costos directos como los indirectos. Estos deberán ser coherentes con las características del urbanismo presentado por los datos de mercado y corresponder al proyecto planteado, de conformidad a la normatividad vigente.

TÍTULO IV PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS

ARTÍCULO 35. AVALÚOS DE INMUEBLES DE USO DOTACIONAL O INSTITUCIONAL.

Para la determinación del valor comercial de los inmuebles clasificados bajo el uso dotacional o institucional en los instrumentos de ordenamiento territorial, el evaluador deberá proceder de la siguiente manera:

1. **Preferencia:** se deberán aplicar de manera prioritaria los métodos valuatorios establecidos en la presente resolución, atendiendo a la disponibilidad, calidad y verificabilidad de la información técnica y de mercado existente.
2. **Excepcionalidad:** en ausencia de evidencia de mercado suficiente y verificable, o cuando la naturaleza del inmueble y sus restricciones de uso impidan la estimación de ingresos o rentas imputadas, se podrá emplear el procedimiento descrito en el Anexo Técnico de esta resolución.
3. **Análisis de Consistencia:** en todo caso, el evaluador deberá contrastar y sustentar que el resultado obtenido guarde estricta coherencia con la dinámica inmobiliaria de la zona o municipio donde se ubica el inmueble.

ARTÍCULO 36. AVALÚOS DE INMUEBLES SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. El avalúo se practicará exclusivamente sobre las áreas privadas legalmente constituidas, teniendo en cuenta los derechos derivados de los coeficientes de copropiedad.

En los inmuebles que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la valoración se realizará considerando los siguientes aspectos:

1. **Valor integral:** los valores comerciales deberán determinarse como un valor integral por metro cuadrado.
2. **Parqueaderos, garajes, depósitos o áreas libres de uso exclusivo:** Se debe verificar si estas unidades tienen restricciones como servidumbres. Si cuentan con una matrícula inmobiliaria independiente a la de la unidad principal (apartamento, local, oficina, etc.), su valor se determinará de forma global o por metro cuadrado (m^2), en concordancia con el mercado inmobiliario. Por el contrario, si corresponden a bienes comunes de uso exclusivo, su valor se considerará implícito dentro del valor integral de la unidad principal y no se liquidarán de manera independiente.
3. **Áreas privadas diferenciadas:** cuando el área privada del inmueble esté compuesta por área privada construida y área privada libre (patios, terrazas, balcones, entre

otros), a cada una de estas se le deberá asignar valor de manera diferenciada, de acuerdo con sus características.

4. **Usos:** Los usos a considerar en el avalúo son aquellos aprobados en las respectivas licencias de urbanismo y/o construcción de la edificación de la que hace parte la unidad privada objeto de estudio, los cuales deben guardar concordancia con lo formalizado en el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO. En aquellos casos en que el inmueble se encuentre sometido al régimen de propiedad horizontal bajo la figura de condominio o similar, en donde el terreno corresponde al área privada, el avalúo se practicará tanto para el terreno como para la construcción; en todo caso deberá hacerse el análisis y la presentación del avalúo considerando el valor integral del inmueble.

ARTÍCULO 37. AVALÚOS DE INMUEBLES NO SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL QUE PRESENTAN CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE UNA COPROPIEDAD. Cuando el inmueble no esté sometido al régimen de propiedad horizontal, pero por su uso y conformación se asimile a estos (oficinas, locales, apartamentos, entre otros), y la investigación de mercado se haya realizado para inmuebles que sí están sometidos a régimen de propiedad horizontal, el evaluador deberá realizar la correcta liquidación, empleando la siguiente ecuación:

$$VTI = (APE * VI) - CA$$

En donde:

VTI = Valor Total del Inmueble.

APE = Área Privada Estimada.

VI = Valor Integral por metro cuadrado.

CA = Costo Total de Adecuación.

Para el cálculo del Área privada estimada, se emplea la siguiente ecuación:

$$APE = (ATC - ACE)$$

APE = Área Privada Estimada.

ATC = Área Total Construida.

ACE = Área Común Estimada.

Cuando el inmueble requiera adecuaciones, obras o modificaciones constructivas para asimilarse funcional o normativamente a una propiedad horizontal, así como inversiones adicionales necesarias para su formalización jurídica y técnica, tales como licencias, permisos, impuestos, trámites en curaduría urbana y la elaboración y registro del reglamento de propiedad horizontal, dichos costos de adecuación deberán descontarse del Valor Total del Inmueble (VTI) obtenido, de conformidad con el principio de valor comercial.

Los valores unitarios investigados (valor integral) ya incluyen el valor del terreno, por lo tanto, el resultado obtenido para el VTI corresponde al valor comercial de todo el inmueble, por lo cual no deberá agregarse nuevamente el valor del terreno.

La investigación de mercado comparable utilizada para el cálculo deberá relacionar las áreas privadas de las unidades tomadas como referencia, y el valor integral deberá calcularse en función de esta.

Cuando los garajes o parqueaderos de los datos de mercado presenten servidumbres o restricciones de uso, sus valores unitarios no podrán asimilarse a aquellos que no presenten tales limitaciones.

Para efectos de la presentación del avalúo, el Valor Total del Inmueble (VTI) se deberá discriminar entre el terreno y construcción. Para ello, se deberá apoyar en la aplicación de los métodos de mercado y de costo, de manera que le permita obtener los valores unitarios correspondientes a cada componente.

ARTÍCULO 38. DETERMINACIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE. Para la determinación del canon o valor de arrendamiento de un inmueble se podrá utilizar cualquiera de los métodos valuatorios descritos en la presente resolución, considerando los siguientes aspectos:

1. Deberá realizarse una investigación económica y de mercado, que le permita obtener la tasa de capitalización de la renta, para ser aplicada al valor comercial del inmueble, tal como se indica en la siguiente ecuación.

$$r = A * i$$

En donde:

r = Arrendamiento

A = Avalúo o valor comercial del inmueble.

i = Tasa de capitalización de la renta.

2. Mediante la aplicación del método de comparación o de mercado, obtener un estudio de mercado de arriendos (alquiler) de inmuebles similares o comparables al avaluado.

ARTÍCULO 39. PROCEDIMIENTO EN CASO DE SOLICITUDES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS). Cuando se trate de avalúos para establecer si un inmueble o conjunto de inmuebles, tiene o no la condición de Vivienda de Interés Social (VIS), pde conformidad con lo previsto en los artículos 51 y 58 de la Ley 9 de 1989 y del artículo 95 de la Ley 388 de 1997, así como del numeral 3 del artículo 3 del Decreto 540 de 1998 en aplicación de la Ley 1001 de 2005, y demás disposiciones legales vigentes se deberá considerar la totalidad del inmueble, incluyendo tanto el terreno como la construcción. El evaluador deberá determinar el valor comercial del inmueble mediante la aplicación de cualquiera de los métodos valuatorios establecidos en la presente resolución y posteriormente, verificar con base en las disposiciones vigentes expedidas por el gobierno nacional en materia de vivienda de interés social, relacionadas con el tipo y valor máximo de las soluciones destinadas a estos hogares, si el valor obtenido corresponde a una Vivienda de Interés Social (VIS).

ARTÍCULO 40. VALORACIÓN DE INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL EN TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA O ARQUITECTÓNICA. La valoración de este tipo de inmuebles se sujetará al siguiente procedimiento:

1. La determinación del valor comercial del inmueble deberá realizarse mediante la aplicación de los métodos de comparación o de mercado, o del método de renta o capitalización de ingresos, según la disponibilidad y calidad de la información.

Para la determinación del valor de la construcción, deberá atenderse lo dispuesto en el Método de Costo. En el caso que se haya aplicado el método de renta o capitalización de ingresos, se deberá determinar el valor de terreno, apoyándose en el método de comparación o de mercado.

2. En los inmuebles no sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor comercial deberá determinarse discriminando los valores unitarios de terreno y de construcción. Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor comercial se determinará como un valor integral.

PARÁGRAFO. Cuando se requiera determinar las compensaciones de las que trata el Decreto 151 de 1998, y el Decreto 1337 de 2002 se deberá aplicar lo establecido en los literales c y d del artículo 11 del Decreto 151 y en el parágrafo 2 del artículo 2 del Decreto 1337 de 2002, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 41. VALORACIÓN DE INMUEBLES UBICADOS EN ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA. La valoración de inmuebles ubicados en áreas de renovación urbana que no cuenten con plan parcial o la norma específica para su desarrollo, se realizará con base en las disposiciones de las normas urbanísticas vigentes con anterioridad a la adopción del plan parcial o la norma específica. Para la estimación del valor comercial, se deberán emplear principalmente, los métodos de renta o capitalización de ingresos y/o de comparación o de mercado.

PARÁGRAFO. El solicitante deberá suministrar al avaluador la información correspondiente a la norma urbanística anterior al plan parcial, o la norma específica, la cual deberá ser verificada por este.

ARTÍCULO 42. AVALÚOS EN EL MARCO DE PLANES PARCIALES - GESTIÓN ASOCIADA. La valoración comercial de inmuebles requeridos en procesos de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social y/o para el aporte de suelo en el marco de instrumentos de gestión asociada de propietarios, se realizará teniendo en cuenta de manera exclusiva la normatividad urbanística vigente antes de la adopción del respectivo Plan Parcial. La normatividad urbanística contenida en el respectivo Plan Parcial será tenida en cuenta en la valoración de inmuebles, siempre y cuando se haya logrado la gestión asociada de propietarios incluidos dentro de la respectiva unidad de actuación urbanística, en los términos de los artículos 44 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 43. VALORACIÓN DE TERRENOS EN ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA. La valoración de terrenos ubicados en áreas de expansión urbana que no cuenten con un plan parcial aprobado deberá realizarse con base en sus características físicas como ubicación, pendiente, disponibilidad de aguas, características agronómicas, entre otros. Para la estimación del valor comercial del terreno, se deberán aplicar los métodos de comparación o de mercado y/o de renta o capitalización de ingresos.

En concordancia con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.4.1.6 del Decreto 1077 de 2015, tanto la investigación de mercado como la determinación del valor del terreno objeto de avalúo, deberá considerar únicamente su condición de uso agropecuario y forestal. En caso de identificarse obras de infraestructura definidas en ese mismo artículo, se deberá proceder con la valoración correspondiente de estas.

ARTÍCULO 44. VALORACIÓN DE MAQUINARIA O EQUIPOS. Cuando el solicitante, de conformidad con el encargo valuatorio, requiera la valoración de un equipo o maquinaria que se halle en el inmueble, se aplicarán los lineamientos descritos en el presente artículo.

La valoración podrá realizarse mediante la aplicación del método de comparación o de mercado, o el método del costo de acuerdo con la disponibilidad y calidad de la información.

Se deberán considerar aspectos como: características físicas (tales como edad, marca, capacidad, estado de conservación y nivel tecnológico), vida útil, vida remanente, nivel de mantenimiento, grado de comercialización, obsolescencia, depreciación, entre otros.

La aplicación metodológica deberá quedar debidamente documentada en el informe técnico de avalúo correspondiente, sustentada con la inspección física, registros fotográficos y/o documentos técnicos.

El solicitante del avalúo deberá indicar de manera expresa, en la solicitud, la maquinaria o equipos objeto de valoración que se encuentren en el inmueble, y aportará la documentación técnica correspondiente.

PARÁGRAFO 1. Cuando, por las características particulares del equipo o maquinaria, requiera la aplicación del método del costo, el evaluador deberá sustentar técnicamente el sistema o método de depreciación seleccionado.

Entre los sistemas o métodos de depreciación que podrán utilizarse, según la pertinencia de cada caso específico (la cual deberá ser analizada por el evaluador), se encuentran, entre otros: el método lineal, el método de Ross Heideck, el Método de Kuentzle, la fórmula clásica o generalizada.

PARÁGRAFO 2. En los casos en los que en el valor asignado a la construcción o edificación incluya implícitamente el valor correspondiente a equipos o maquinaria adheridos a este y que contribuyen a su funcionamiento, tales como ascensores, sistemas contra incendios, plantas eléctricas, sistema de aire acondicionado, escaleras eléctricas, entre otros, no deberá realizarse una valoración independiente de los referidos equipos.

ARTÍCULO 45. CÁLCULO DEL VALOR DE LA COMPENSACIÓN POR AFECTACIÓN A CAUSA DE UNA OBRA PÚBLICA. Cuando se requiera calcular la compensación de que trata el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, se deberá proceder de la siguiente manera:

- 1. Determinación del valor base:** estimar el valor comercial del inmueble con anterioridad a la afectación.
- 2. Cálculo del rendimiento financiero:** con base en el valor determinado, se deberá establecer el rendimiento financiero, aplicando la tasa de interés bancaria corriente certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia vigente al momento de la afectación, multiplicada por el número de meses durante los cuales dure la afectación.

3. Compensación por renta: cuando el inmueble sea susceptible de generar renta, independientemente de que esté siendo explotado por el propietario, se deberá calcular el canon mensual, multiplicado por el número de meses que dure la afectación, podrá tomarse como el valor de compensación. Para su estimación se deberán considerar cánones de arrendamiento de inmuebles comparables que existan en el entorno. Para la estimación de la compensación por rentas o ingresos dejados de percibir como consecuencia de una limitación temporal o definitiva (numeral 6 del artículo 21 del Decreto 1420 de 1998), se deberán tener en cuenta como mínimo los siguientes soportes:

- a) Declaraciones para efectos tributarios.
- b) Balance contable presentado ante la Cámara de Comercio.

Cuando la empresa no esté obligada a presentar ninguno de los anteriores documentos, deberá acreditar la utilidad neta del negocio correspondiente, como mínimo, de los seis (6) meses anteriores, mediante estados de pérdidas y ganancias mensuales certificados por contador público titulado y con matrícula profesional vigente.

La utilidad neta mensual deberá multiplicarse por el número de meses establecidos como período de compensación, que de conformidad con el numeral 6 del artículo 2.2.2.3.20 del Decreto 1170 de 2015.

En los casos en que los instrumentos de ordenamiento territorial o decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas autoricen acciones generadoras de plusvalía en la zona y en ella existan afectaciones derivadas de planes viales u otras obras públicas, se deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, en lo que se refiere a las áreas afectadas.

4. Cálculo a posteriori: cuando la estimación de la compensación por renta se realice con posterioridad a la afectación, independientemente de que se adquiera o no el inmueble. Se determinará el valor comercial del inmueble al momento de aplicarse la afectación legalmente y, con base en dicho valor se estima el rendimiento financiero aplicando la tasa de interés bancaria corriente menos la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) correspondiente al periodo de afectación, siempre que el inmueble permanezca en cabeza del mismo propietario.

ARTÍCULO 46. VALORACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN PARA EFECTOS DE COMPENSACIÓN. Cuando sea necesario valorar las áreas de cesión para efectos de compensación, según lo establecido en el artículo 7 de la Ley 9ª de 1989, el avalúo deberá realizarse en valores comerciales del terreno útil urbanizado, aun cuando el terreno al momento del avalúo se encuentre en bruto.

ARTÍCULO 47. AVALÚOS PARA EL DERECHO REAL ACCESORIO DE SUPERFICIE. En virtud de lo establecido en el artículo 284 de la Ley 2294 de 2023 y las normas que lo complementen, adicionen, sustituyan, modifiquen o reglamenten, cuando se requiera la realización de avalúos en el marco del derecho real accesorio de superficie, se tendrán en cuenta los siguientes parámetros:

- e) La solicitud del avalúo será presentada por la entidad pública superficiante o por cualquiera de los interesados en la constitución del derecho real de superficie.
- e) Los avalúos podrán servir de base para la estructuración financiera del derecho real de superficie y, en particular, para definir la remuneración que podrá recibir la entidad pública superficiante o para hacer seguimiento a su desempeño una vez constituido.
- e) El solicitante suministrará la información relacionada con los aspectos jurídicos, financieros, técnicos y urbanísticos, que servirá de marco para la realización del avalúo.
- e) Los avalúos podrán hacer referencia a la determinación del valor comercial del área libre aprovechable o a la estimación de los ingresos que generarán las edificaciones que se construyan o implanten, según lo solicite el interesado; en todo caso, las áreas objeto de avalúo deberán estar plenamente identificadas y detalladas, indicando, como mínimo, su metraje y usos previstos.
- e) Para la determinación del valor comercial o para la estimación de la remuneración, se aplicarán los métodos valuatorios establecidos en la presente resolución, de acuerdo con los siguientes criterios:
 - 1. Método (Técnica) residual, para estimar el valor del área libre aprovechable, según la edificabilidad y los usos autorizados, de conformidad con las normas urbanísticas vigentes en el respectivo municipio o distrito.
 - 2. Método de renta o capitalización de ingresos, para determinar el valor de los ingresos que generan las edificaciones que se construyan o implanten en el área libre aprovechable durante el periodo de duración del derecho real de superficie.
 - 3. Método de comparación o de mercado, para establecer el valor de arrendamiento de las unidades superficiarias que se proyecta construir, así como para contar con información económica y de mercado que sirva de soporte para la aplicación de los métodos residual y de renta.

TÍTULO V ELABORACIÓN DE AVALÚOS EN ZONAS RURALES

ARTÍCULO 48. AVALÚOS EN ZONAS RURALES CON CARACTERÍSTICAS AGROPECUARIAS. Los métodos valuatorios establecidos en la presente resolución serán igualmente aplicables en zonas rurales de uso agropecuario; no obstante, se deberán tener en cuenta las particularidades propias de estas zonas, tales como: determinantes ambientales, la clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud; la disponibilidad y calidad de las fuentes de agua, naturales o artificiales, en forma permanente o transitoria; las vías internas y de acceso; la topografía; la infraestructura productiva existente o sus posibilidades de adecuación; el uso actual del suelo, la actividad productiva (agrícola o pecuaria), la cobertura natural y demás características que incidan en la construcción de valor de la tierra.

Adicionalmente, en los avalúos de inmuebles en zonas rurales con fines agropecuarios se deberán tener en cuenta los siguientes aspectos:

1. Consultar estudios de suelos que permitan identificar las condiciones agronómicas que faciliten o limiten el establecimiento de cultivos, así como el número de cosechas anuales de acuerdo con el cultivo. Igualmente, se deberán considerar las áreas homogéneas de tierra, los mapas de aptitud que identifiquen las actividades agropecuarias susceptibles de ser desarrolladas, el límite espacial dentro del cual es posible desarrollar actividades agrícolas y pecuarias (no contempla áreas de conservación, protección ambiental o usos no agropecuarios), entre otras fuentes que permitan conocer la capacidad del terreno para desarrollar actividades productivas rentables y sostenibles.
2. En cuanto al recurso hídrico, se deberán considerar los requerimientos mínimos de la actividad agrícola o pecuaria, así como las características de las adecuaciones introducidas al terreno (tales como canales de riego y drenaje), y la disponibilidad efectiva del agua. Adicionalmente, se deberán analizar las condiciones de encharcamiento o inundación a las que pueda estar sujeto el inmueble.
3. Cuando se trate de actividades agrícolas, se deberá definir como mínimo, el tipo de cultivo, la variedad, la densidad de siembra, la edad, el ciclo productivo, el rendimiento y el estado fitosanitario. Asimismo, se deberá diferenciar entre bosque natural, bosque plantado (protector-productor) y plantación forestal comercial. En el caso de actividades pecuarias, se deberá definir, como mínimo, la especie, la orientación productiva, el nivel tecnológico y el sistema de manejo (extensivo o confinado).

PARÁGRAFO. Cuando el inmueble objeto de avalúo presente diferencias sustanciales al interior en sus características físicas, económicas o normativas para la determinación del valor, podrá dividirse en franjas o zonas para hacer efectiva su valoración.

ARTÍCULO 49. AVALÚO DEL TERRENO DE INMUEBLES RURALES CON CARACTERÍSTICAS AGROPECUARIAS APLICANDO EL MÉTODO DE RENTA O CAPITALIZACIÓN DE INGRESOS. Para estimar el valor comercial de inmuebles rurales con norma de uso y vocación agropecuaria, la valoración deberá fundamentarse principalmente en su capacidad para generar ingresos derivados de su productividad.

Los inmuebles rurales, están intrínsecamente ligados a su capacidad productiva en actividades agrícolas, pecuarias, acuícolas, pesqueras, forestales y/o agroforestales ya sea como actividad única o diversificada. Su valor comercial depende tanto de sus características físicas, tales como el tipo de suelo, la disponibilidad y calidad del agua y las condiciones climáticas, como de su capacidad para generar excedentes rentables sostenibles en el tiempo.

Esta práctica busca cuantificar la renta agropecuaria por hectárea, considerando la capacidad productiva de la tierra, su aptitud y vocación de uso (agrícola, pecuario, acuícola y forestal) mediante la construcción de estructuras detalladas de costos y el análisis de series de precios para cada una de las actividades agropecuarias desarrolladas en el inmueble o en su zona de influencia. El valor se concibe como la expresión de los excedentes rentables que generen beneficios sostenibles, calculados a valor presente, a partir de la capacidad del suelo para la producción y de la viabilidad de comercialización de los productos derivados de actividades agropecuarias, ya sean transitorias o permanentes.

Para la aplicación del método de renta o capitalización de ingresos, se deberán considerar los siguientes aspectos:

- 1. Estimación de ingresos:** determinar los ingresos de la actividad agropecuaria, estableciendo de manera clara los rendimientos productivos y los precios de venta. Para la estimación de ingresos derivados de la actividad productiva, se deberán considerar factores como los rendimientos por hectárea, los precios de mercado, y los ciclos productivos, lo cual permite reflejar tanto la rentabilidad esperada como el riesgo inherente al mercado agropecuario.
- 2. Estructura de costos:** elaborar la estructura detallada de costos de la actividad agropecuaria, tanto para su instalación, como para su mantenimiento cuando se trate de cultivos permanentes. Esta debe contener mínimo: preparación del terreno, siembra, insumos, labores de cosecha, inversión o gastos en capital Capex (para adquirir, mejorar o mantener infraestructura, herramientas, maquinaria, tecnología,

entre otros), administración, asistencia técnica y el costo de oportunidad de la tierra (arrendamiento). Serán considerados los costos de transporte y las condiciones de acceso a los centros de comercialización.

3. **Análisis de uso y aptitud del suelo:** realizar el análisis considerando el uso actual y la aptitud de uso del suelo del inmueble, teniendo en cuenta la viabilidad económica de las actividades productivas. Análisis de la productividad del suelo deberá integrar aspectos agronómicos, socioeconómicos y de infraestructura, tales como la calidad del suelo, la disponibilidad de recursos hídricos, el acceso a centros de comercialización, la mano de obra, el acceso a vías, y la existencia de sistemas de riego, entre otros aspectos relevantes. La Vocación del suelo integra la aptitud de uso del suelo, derivada de sus componentes físicos y económicos, así como las restricciones ambientales, normativas y su aprovechamiento sostenible y rentable.
4. **Determinación del valor:** para estimar el valor por hectárea, se deberá definir la participación de la utilidad entre la tierra y el proyecto productivo, así como la tasa de capitalización, debidamente sustentadas de acuerdo con la actividad agropecuaria evaluada, considerando factores como la productividad, la sostenibilidad, la infraestructura agropecuaria disponible, el nivel de riesgo y demás factores relevantes para garantizar una rentabilidad de la actividad productiva.
5. **Estimación del valor del terreno a partir de la actividad pecuaria,** se deberá realizar un análisis integral de información básica mínima, la cual constituirá el insumo para el cálculo del valor de la actividad. Dicha información deberá considerar que la actividad pecuaria comprende, en la mayoría de los casos, cultivos que sirven de base para la alimentación animal (pastos, leguminosas, tubérculos, entre otros).
Esta información debe ser puntual asociada al inmueble objeto de avalúo y deberá incluir, como mínimo, los siguientes aspectos:
 - a) Especie, género y edad de los animales.
 - b) Orientación productiva (leche, carne, doble propósito, huevos, entre otros).
 - c) Producción esperada, de acuerdo con la orientación definida (expresada en kilogramos, litros, unidades, entre otras).
 - d) Precio de venta del producto.
 - e) Capacidad de carga o aforo.
 - f) Porcentaje de pérdida de peso por pisoteo o estrés.
 - g) Para producción de carne: ganancia de peso, peso esperado de comercialización y edad.
 - h) Para producción de leche: número e intervalo de partos, días de producción.
 - i) Ingresos estimados (mensuales o anuales).

- j) Buenas prácticas, bienestar animal y estado sanitario, entre otros aspectos asociados.
- k) Valor de jornal en la zona.
- l) Nivel tecnológico (confinado o extensivo).
- m) Demas información relevante dependiendo el tipo de animal, sus ciclos productivos y la orientación de la actividad productiva.

ARTÍCULO 50. VALORACIÓN DE CULTIVOS AGRÍCOLAS. Para la valoración de los cultivos agrícolas (activos biológicos), se deberá seguir la misma metodología indicada en el artículo anterior en lo que tiene que ver con estructura de costos, estimación de ingresos y los flujos de caja. Partiendo del análisis integral de información básica mínima, la cual constituirá el insumo para la determinación del valor, esta deberá ser puntual y específica para los cultivos del inmueble objeto de avalúo. Para tal efecto, se considerarán entre otros, los siguientes aspectos, según aplique:

- a) Tipo, variedad y especie objeto de valoración.
- b) Rendimientos por hectárea (ha) estimados para cada cultivo.
- c) Precios de comercialización de la zona (valor de venta por unidad de producción).
- d) Densidad de siembra (distancia entre plantas y entre surcos).
- e) Edad de cultivo (estado de desarrollo y fase productiva).
- f) Manejo agronómico, aplicación de Buenas prácticas agrícolas (BPA). Se deberá investigar las prácticas agronómicas o culturales aplicadas regularmente al cultivo, tales como, fertilización, control de plagas, enfermedades y malezas, entre otras.
- g) Valor de jornal en la zona.
- h) Valor del arrendamiento de inmuebles para actividades agrícolas en la zona.
- i) Cuando se trate de plantaciones forestales con fines comerciales se deberá requerir al solicitante el inventario forestal que permita realizar una correcta valoración.
- j) Costos de instalación y mantenimiento del cultivo.
- k) Costos asociados al transporte requerido.
- l) Ubicación de los centros de acopio, transformación y comercialización.

TÍTULO VI CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN COMERCIAL DE TERRENOS DE INMUEBLES LOCALIZADOS EN SUELOS DE PROTECCIÓN

ARTÍCULO 51. LINEAMIENTOS GENERALES. Las disposiciones aquí establecidas aplican para la valoración comercial de terrenos de inmuebles localizados en suelo de protección rural o urbano del que trata el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, así como el numeral 1 del artículo 32 de la Ley 2294 de 2023. El valor determinado comprende exclusivamente el valor comercial y no incluye la valoración de bienes y servicios ecosistémicos, compensaciones ambientales u otros conceptos de valoración económica distintos.

Para llevar a cabo la valoración de los terrenos de dichos inmuebles, el evaluador deberá considerar, como mínimo los siguientes aspectos:

1. **Análisis normativo:** revisar el régimen normativo de usos del suelo aplicable al inmueble, incluyendo los usos principales, complementarios, compatibles, condicionados y restringidos, definidos en los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial. Asimismo, verificar otros instrumentos de ordenación ambiental, tales como planes de manejo ambiental, zonificaciones ambientales, planes de ordenación y manejo de cuencas hidrográficas, u otros instrumentos previstos en la normativa vigente.

Con base en lo anterior, deberá analizarse el potencial de aprovechamiento del inmueble, determinando si se permite el desarrollo de actividades económicas compatibles con la conservación ambiental y el uso sostenible, tales como actividades productivas de bajo impacto u otras permitidas por la normativa vigente.

2. **Determinación del valor:** se realizará mediante los métodos de renta o capitalización de ingresos y/o de comparación o de mercado definidos en la presente resolución, de manera que se determine el valor del terreno del inmueble conforme a sus condiciones reales de aprovechamiento, garantizando el cumplimiento de la función ecológica y social de la propiedad.

Cuando el régimen de usos permita el desarrollo de actividades de aprovechamiento generadoras de rentas o ingresos, la determinación del valor deberá contemplar la factibilidad técnica, jurídica y comercial del inmueble, de tal manera que el resultado corresponda a un valor que refleje objetivamente dichas condiciones aprovechables.

Para los inmuebles cuyo régimen de usos no permita el desarrollo de actividades de aprovechamiento generadoras de renta o ingresos, o en aquellos casos en los que, si bien existe un régimen de usos permitidos, al efectuar el análisis técnico y económico, el

resultado no refleja objetivamente dicha condición, la determinación del valor se realizará tomando el mínimo valor por unidad de área encontrado en el entorno o zonas comparables, para terrenos de inmuebles con características físicas similares tales como la ubicación, el acceso, la pendiente, entre otras. Dicho valor deberá ser investigado por el evaluador según las metodologías vigentes.

PARÁGRAFO 1. No deberán aplicarse deducciones automáticas ni castigos en la valoración derivados exclusivamente de la condición de ubicarse en suelo de protección, ni de otras restricciones o limitaciones de uso establecidas por la normativa urbanística y territorial. Cuando existan condiciones que favorezcan (tales como vías de acceso, obras de contención del suelo, infraestructura para el uso y aprovechamiento de acuerdo a los usos permitidos, entre otras) o desfavorezcan (como pendientes escarpadas, procesos de contaminación hídrica o del suelo, obras destinadas a actividades no permitidas, o zonas de inundación recurrente, entre otras) las condiciones productivas, funcionales o ambientales del inmueble, ya sean naturales o derivadas de intervención antrópica, el evaluador deberá considerarlas en la determinación del valor, siempre que dichas condiciones se encuentren debidamente analizadas, documentadas y soportadas técnica y económicamente en el informe técnico de avalúo.

PARÁGRAFO 2. Cuando los inmuebles comprendan áreas de ronda hídrica asociada a nacimientos y cuerpos de agua que correspondan a fuentes de abastecimiento hídrico para acueductos, así como fuentes de aprovechamiento del recurso hídrico para el desarrollo de actividades económicas agropecuarias y comerciales como pesca, agricultura, navegación, entre otras permitidas por la normatividad, la determinación del valor podrá realizarse bajo criterios de valor integral o ponderado, conforme al comportamiento del mercado inmobiliario en la zona donde se localice el inmueble, considerando inmuebles con características físicas similares comparables y que presenten la misma condición de aprovechamiento del recurso hídrico, reconociendo así los beneficios directos de la disponibilidad y acceso al recurso hídrico en las dinámicas sociales y económicas del territorio. El informe técnico de avalúo deberá incorporar una descripción técnica detallada del área de ronda hídrica, las condiciones observadas y el soporte de la investigación de mercado que justifique el valor determinado, garantizando transparencia, trazabilidad y coherencia técnica del resultado valuatorio.

PARÁGRAFO 3. En terrenos de inmuebles urbanos ubicados en suelo de protección, el evaluador deberá verificar y sustentar en el informe técnico de avalúo, que el valor final resultante no supere el valor de mercado de los inmuebles urbanizados colindantes o cercanos, de características y estrato socioeconómico similares, que no se encuentren sujetos a afectaciones o determinantes ambientales. No se computarán como parte del valor del inmueble las obras pertenecientes al sistema vial estructurante, las redes matrices o la

infraestructura de servicios públicos que trasciendan el beneficio exclusivo del inmueble y presten servicio a la ciudad o a un sector más amplio, las cuales deberán considerarse como infraestructura pública preexistente.

TÍTULO VII CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA**CAPÍTULO VII LINEAMIENTOS COMUNES A LOS HECHOS GENERADORES**

ARTÍCULO 52. ESTIMACIÓN DEL INCREMENTO EN LOS PRECIOS DEL SUELO CON BASE EN DOS AVALÚOS. La estimación del incremento en los precios del suelo se realizará con base en dos avalúos, así:

1. El primero determinará el valor comercial de los terrenos antes de la expedición del acto administrativo que contenga la acción urbanística generadora de plusvalía o antes de la ejecución de una obra pública. Este valor se denominará precio de referencia (P1).
2. El segundo determinará el valor comercial de los terrenos, derivado de la adopción de las normas que definen un cambio en la clasificación del suelo o permiten usos más rentables o un mayor aprovechamiento del suelo, con base en índices de ocupación o de construcción o los dos, o de la ejecución de obras públicas. Este valor se denominará nuevo precio de referencia (P2).

PARÁGRAFO 1. Las decisiones que autorizan el cambio en la clasificación del suelo, o usos o edificabilidades más rentables, estarán contenidas en los planes de ordenamiento territorial, en los planes parciales o en cualquier otro instrumento que los desarrollen.

PARÁGRAFO 2. La determinación de los valores comerciales, antes y después de la acción urbanística generadora de la plusvalía se realizarán con base en la misma información, insumos y análisis, en la misma fecha del respectivo informe. Además de la factibilidad técnica y jurídica del proyecto o desarrollo, se debe evaluar la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

PARÁGRAFO 3. Para las áreas o zonas con tratamiento de renovación urbana en suelo urbano que esté condicionada a la formulación y adopción de un plan parcial o cualquier otro instrumento que desarrolle el plan de ordenamiento territorial, se aplicarán los mismos parámetros y criterios para el cálculo del efecto plusvalía, previstos para los planes parciales de desarrollo en suelo de expansión urbana, indicados en el artículo 55 de la presente resolución.

ARTÍCULO 53. DETERMINACIÓN DE AVALÚOS CON BASE EN ZONAS O SUBZONAS CON CARACTERÍSTICAS GEOECONÓMICAS HOMOGÉNEAS. Los avalúos para determinar los valores comerciales antes y después de las acciones urbanísticas generadoras de plusvalías (P1 y P2), se realizarán con base en zonas o subzonas con

característica geoeconómicas homogéneas, las cuales se entienden como los espacios que tiene características físicas y económicas similares, según se señala en el artículo 2.2.2.3.6. del Decreto 1170 de 2015.

Las zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas son determinadas a partir de zonas homogéneas físicas, donde se establecen valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario. Las zonas homogéneas físicas son espacios geográficos con características similares en cuanto a: clase de suelo, reglamentación urbanística, vías, topografía, servicios públicos, uso del suelo y demás; en el caso de suelo rural, se deberá considerar también las áreas homogéneas de tierra, disponibilidad de aguas, entre otras.

PARÁGRAFO: Para la determinación del efecto plusvalía a partir de zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas, las zonas homogéneas físicas elaboradas para efectos catastrales se utilizarán según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 2.2.2.3.6 del Decreto 1170 de 2015.

ARTÍCULO 54. CONCEPTOS BASE QUE SERVIRÁN PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS PRECIOS DEL SUELO. Para el cálculo del efecto plusvalía al que se refiere este capítulo, se tendrán en cuenta los conceptos urbanísticos de cambio de uso, aprovechamiento del suelo, e índices de ocupación y de construcción y otros relacionados, señalados en el artículo 2.2.1.1. Decreto 1077 de 2015. De manera complementaria se tendrán en cuenta conceptos complementarios o adicionales contemplados en los planes de ordenamiento municipal o distrital.

CAPÍTULO VIII DETERMINACIÓN DEL INCREMENTO EN LOS PRECIOS DEL SUELO, DE ACUERDO CON LOS HECHOS GENERADORES

ARTÍCULO 55. DETERMINACIÓN DEL INCREMENTO EN LOS PRECIOS DEL SUELO COMO RESULTADO DE LA INCORPORACIÓN DE SUELO RURAL AL DE EXPANSIÓN URBANA O DE LA CLASIFICACIÓN DE PARTE DEL SUELO RURAL COMO SUBURBANO.

1. Se establecerá el precio comercial total del terreno en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, (P1), así:

Para terrenos clasificados como suelo rural en cada una de las zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas beneficiarias, se aplicarán el método de

comparación o de mercado y/o el método de renta o de capitalización de ingresos, definidos en la presente resolución y en concordancia con el artículo 2.2.2.1.4.1.6, inciso 2.

2. Determinación del nuevo precio comercial total de los terrenos después de la acción urbanística generadora (P2), así:

2.1 Para terrenos clasificados como expansión urbana con plan parcial

Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial total.

Se tendrán en cuenta tanto las normas sobre aprovechamiento del suelo y usos como las cargas u obligaciones urbanísticas, entre ellas las cesiones urbanísticas locales y las destinadas a los sistemas generales, todo ello de acuerdo con lo previsto en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial así como en el plan parcial.

Se utilizará, en todos los casos, el método (técnica) residual de acuerdo con lo definido en la presente resolución con el fin de determinar la incidencia de la edificabilidad y/o los usos autorizados, sobre el valor del suelo.

Al área total o área bruta se le restarán las áreas de las cesiones, afectaciones o terrenos destinados a sistemas generales o estructurantes para determinar el área objeto de la participación en plusvalía, que corresponde al área útil, bien sea para todo el ámbito del plan parcial o para las unidades de actuación o de gestión o las zonas o subzonas en que se divida.

2.2 Para terrenos clasificados como rural suburbanos

La determinación del P2 se realizará una vez aprobado el (los) instrumento(s) que desarrollen el Plan de Ordenamiento Territorial o las normas específicas mediante las cuales se asignen usos e intensidades, salvo que estén sujetos a la aprobación de unidades de planificación rural u otros instrumentos, en cuyo caso será realizado una vez se apruebe el respectivo acto administrativo que los adopte.

Se tendrán en cuenta las normas sobre unidades mínimas de actuación, cuando aplique, y las condiciones y exigencias para la ejecución de las obras de infraestructura de servicios públicos y sobre las áreas de cesión exigidas y su dotación, así como los usos permitidos en esta categoría de suelo, su escala o intensidad de uso, y localización, así como las densidades e índices de ocupación y construcción y demás contenidos urbanísticos y ambientales, que orienten su desarrollo, de conformidad con lo previsto en los artículos 2.2.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015 y las disposiciones complementarias.

Se utilizará el método (técnica) residual o el método de comparación o de mercado, de acuerdo con lo definido en la presente resolución, con el fin de determinar la incidencia sobre el valor del suelo de la edificabilidad y/o los usos autorizados.

3. Estimación del mayor valor generado o efecto plusvalía

Se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia total y el precio comercial total antes de la acción urbanística al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 del presente artículo.

4. Cálculo del mayor valor generado por metro cuadrado

Es el resultado del cociente entre el mayor valor generado obtenido en el numeral 3 y el área útil, expresado en metros cuadrados.

5. El efecto total de la plusvalía para cada predio individual

Será igual al mayor valor por metro cuadrado obtenido en el numeral 4, multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía para cada predio individual.

ARTÍCULO 56. ESTIMACIÓN DEL INCREMENTO EN LOS PRECIOS DEL SUELO COMO RESULTADO DEL CAMBIO DE USO. En el evento en que el respectivo plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen, autorice el cambio de uso a otro más rentable, el incremento en los precios se estimará de la siguiente manera:

Determinación del P1: Para estimar el precio antes de la acción urbanística (P1) de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, se podrá aplicar el método

comparativo o de mercado, el método (técnica) residual o el método de renta o capitalización de ingresos. Para determinar la incidencia sobre el precio del suelo de los usos autorizados vigentes antes de la acción urbanística, se tendrán en cuenta, además, los índices de construcción y de ocupación.

Determinación del P2: El precio después de la expedición del acto administrativo contentivo de la acción urbanística que autoriza el cambio de uso a otro más rentable, se calculará con base en el método comparativo o de mercado, el método (técnica) residual o el método de renta o capitalización de ingresos. Para determinar la incidencia sobre el precio del suelo de los nuevos usos autorizados, se tendrán en cuenta, además los índices de construcción y de ocupación.

El mayor valor (P2-P1), es decir, el incremento del precio del suelo, para la respectiva zona o subzona, será la diferencia entre los dos precios calculados.

El monto total del efecto plusvalía, se dividirá por el número de metros cuadrados correspondientes al área útil o su equivalente, que corresponde al área objeto de la participación en plusvalía.

ARTÍCULO 57. ESTIMACIÓN DEL INCREMENTO EN LOS PRECIOS DEL SUELO COMO RESULTADO DEL MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, es decir, un número de metros cuadrados de edificación adicionales que pueden ser construidos en un terreno, el incremento en los precios se estimará de la siguiente manera:

Determinación del P1: Para estimar el precio antes de la acción urbanística (P1) de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, se aplicará el método (técnica) residual, con el fin de determinar la incidencia sobre el precio del suelo de los índices de ocupación y de construcción vigentes antes de la acción urbanística, considerando además los usos autorizados.

El precio por metro cuadrado para las zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas, se calculará en las áreas sobre las cuales se autoriza construir, es decir, sin tener en cuenta el espacio público y los equipamientos preexistentes, señalados en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen.

Determinación del P2: Se procederá de la misma manera que para el cálculo del P1, dando aplicación al método (técnica residual) y teniendo en cuenta el potencial adicional de edificación autorizado y los usos que sean viables, unos y otros, en condiciones de mercado.

El mayor valor (P2-P1), es decir, el incremento del precio del suelo, se estimará teniendo en cuenta la incidencia sobre el precio del suelo de la mayor edificabilidad autorizada en concordancia con el artículo 2.2.5.1.4 del Decreto 1077 de 2015.

El monto total del efecto plusvalía, se dividirá por el número de metros cuadrados correspondientes al área útil, o su equivalente que corresponde al área objeto de la participación en plusvalía.

ARTÍCULO 58. ESTIMACIÓN DEL INCREMENTO EN LOS PRECIOS DEL SUELO COMO RESULTADO DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS. Cuando se requiera determinar el efecto plusvalía para este hecho generador, el incremento de los precios se estimará de la siguiente manera:

1. **Determinación del P1:** Para determinar el precio antes de la construcción de la obra pública que genera el incremento en los precios del suelo (P1) de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas determinadas para el área de influencia, se podrá aplicar cualquiera de los métodos valuatorios establecidos en la presente resolución.
2. **Determinación del P2:** Para determinar el P2 de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas determinadas para el área de influencia, se podrá aplicar cualquiera de los métodos valuatorios establecidos en la presente resolución.
3. **El mayor valor (P2-P1)** se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P2) y el precio de referencia (P1).
El efecto plusvalía para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado, multiplicado por el área del terreno objeto de la participación en plusvalía.

En ese sentido, para la estimación del aumento del valor comercial del terreno se utilizarán datos (ofertas, transacciones, avalúos, entre otros) observados antes y después de la implementación de la infraestructura, así como información de zonas que presentan características físicas y económicas similares a la zona donde se realiza la obra, con el fin de aislar el efecto atribuible al proyecto. Entre los modelos econométricos que podrían ser utilizadas, se referencian algunos como:

- **Modelos de diferencia en diferencias (DiD):** Permiten comparar el cambio en los precios del suelo en zonas intervenidas frente a zonas de control, antes y después de la intervención.

- **Modelos de regresión espacial:** Consideran la localización geográfica y los efectos espaciales para capturar patrones de aglomeración y dependencia entre propiedades.
- **Modelo de curvas de beneficio.** Establece el incremento de valor de una propiedad o del suelo por subzonas o zonas de beneficio, que permite estimar no solo la existencia de un efecto promedio del tratamiento, sino también su dispersión espacial, es decir, hasta qué punto dicho efecto se mantiene o se disipa a medida que aumenta la distancia entre el predio y la infraestructura intervenida.

TÍTULO VIII DE LA CONTROVERSIA DE LOS AVALÚOS.

ARTÍCULO 59. RECURSOS DE REVISIÓN E IMPUGNACIÓN. Se entiende por recurso de revisión de avalúo, el trámite por el cual la entidad solicitante, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien practicó el avalúo (avaluador) para que reconsidere la valoración presentada, a fin de corregirla, reformarla o confirmarla.

La impugnación corresponde al trámite por el cual la entidad solicitante, fundada en consideraciones técnicas, requiere al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (únicamente), para que corrija, reforme o confirme el avalúo.

Para resolver tanto la revisión como la impugnación, se deberá tener en cuenta los motivos expuestos para la revisión o impugnación, solo en lo que refiere a:

1. La normatividad urbanística o su aplicación en el avalúo,
2. La selección del método con el cual se realizó el avalúo,
3. El desarrollo del método seleccionado.

En cualquier caso, se definirá claramente la normatividad urbanística correcta y su correspondiente aplicación, el método correcto aplicable y el desarrollo válido del mismo.

En el desarrollo del trámite de impugnación, en caso de requerirse un nuevo avalúo, la entidad solicitante pagará los honorarios cuando aplique, previa cotización emitida de parte del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

PARÁGRAFO 1. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi después de haber estudiado y definido lo previsto en el presente artículo, podrá comisionar a un avaluador adscrito a la Subdirección de Avalúos, para que realice la práctica de las pruebas que se requieran para resolver de fondo la impugnación.

PARÁGRAFO 2. El expediente que se envíe al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para resolver la impugnación, deberá contener la documentación completa y soportes utilizados para efectos de la elaboración del avalúo comercial. En caso de requerirse, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi podrá solicitar complementación documental a la entidad solicitante.

PARÁGRAFO 3. Los tiempos requeridos y lo relacionado con los recursos de revisión e impugnación deben estar ajustados a lo descrito en el Decreto 1170 de 2015 artículos 2.2.2.3.14, 2.2.2.3.15, 2.2.2.3.16 y 2.2.2.3.17 o la norma que lo modifique, complementa o sustituya. En lo relacionado con impugnaciones de avalúos comerciales con fines de reforma agraria o la objeción por error grave del mismo son competencia de la ANT o entidad que



cumpla sus funciones de conformidad con lo dispuesto en el Título 11 Capítulo 2 del Decreto 1071 de 2015.

TÍTULO IX DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 60. DISPOSICIÓN DE LA INFORMACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES. De conformidad con el artículo 2.2.2.3.28 del Decreto 1170 de 2015, la información de los avalúos comerciales generados en el marco de la presente resolución, deberán ser entregados por parte del solicitante de estos, al Observatorio Inmobiliario Catastral –OIC–del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” en los formatos dispuestos para este fin.

PARÁGRAFO: El OIC dispondrá el procedimiento para la entrega y disposición de la información en la página web del IGAC.

ARTÍCULO 61. TRANSITORIEDAD. Los avalúos comerciales que se encuentren en desarrollo a la fecha de expedición de esta resolución continuarán tramitándose con la norma vigente al momento de inicio del trámite. Sin perjuicio de lo anterior, el solicitante podrá requerir por escrito al evaluador que el avalúo se realice bajo la presente resolución.

ARTÍCULO 62. VIGENCIA. La presente resolución subroga la Resolución No. 620 de 2008, el artículo 13 y los incisos 1, 2 y 3 del artículo 14 de la Resolución 898 de 2014 del IGAC, deroga cualquier otra norma o regulación que le sea contraria, y rige a partir del día de su publicación en el Diario Oficial.

ARTÍCULO 63. PUBLICACIÓN. Publíquese la presente resolución en el Diario Oficial y en la Página Web del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”.

PUBLIQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en la ciudad de Bogotá, D.C. a los XX días del mes de XX del año 2026.

GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES**Director General****Anexo: Anexo Técnico****Elaboró:**

Equipo Subdirección de Avalúos
Equipo Subdirección General
Equipo Subdirección de Agrología
Equipo Observatorio Inmobiliario
Equipo Dirección de Regulación y Habilitación

Revisó:

Kelly Johanna Morales Sarmiento – Asesora Jurídica – Dirección General
Andrés Felipe González Vesga– Dirección de Regulación y Habilitación
Camila Gutiérrez Barragán– Jefe Oficina Asesora Jurídica.
Carmen Cecilia Cogollo Altamiranda – Directora de Gestión Catastral
Alexis Javier Carbono Mendoza– Subdirector de Avalúos

Aprobó:

Camila Andrea Baquero Arévalo– Subdirectora General
Andrés Felipe González Vesga – Director de Regulación y Habilitación
Camila Gutiérrez Barragán– Jefe Oficina Asesora Jurídica.
Carmen Cecilia Cogollo Altamiranda – Directora de Gestión Catastral