

Marco metodológico elaboración de avalúos comerciales en procesos de adquisición de predios por oferta voluntaria

Elaborado por:

Carlos Eduardo Ramírez Gómez

Universidad Ean

Facultad de Administración, Finanzas y Ciencias Económicas

Especialización Gobierno y Gerencia Pública Bogotá

Bogotá D.C.

01/10/2023

Resumen

La valoración comercial de inmuebles dentro de los procesos de adquisición predial en cabeza del Estado colombiano y como parte de la política agraria, fortalecimiento de la economía de la tierra y redistribución de la tenencia de la tierra, debe garantizar que los pagos realizados por los bienes inmuebles estén acordes al valor de la tierra en el mercado inmobiliario y que en tal sentido la negociación sea justa para las partes, es así que el reglamentar estos procesos garantiza el cumplimiento de las leyes y la erradicación de focos de corrupción, así como la buena planeación y utilización de los recursos territoriales, la eliminación de procesos especulativos en el valor del suelo de la tierra agrícola en el país.

Problema de Investigación

Una vez realizado el anuncio de las políticas del Gobierno Nacional frente a la reforma rural y ligado a los acuerdos suscritos en el marco del proceso de paz, se tiene que una vez confirmado el anuncio de la adquisición de tres millones de hectáreas, al mercado inmobiliario de los suelos rurales en las distintas regiones del país, se han incorporado expectativas que pueden generar focos de especulación sobre el valor de las tierras, teniendo en cuenta que los propietarios consideran que por la urgencia del Gobierno Nacional en cumplir los acuerdos en su periodo de Gobierno, el mismo debe estar dispuesto a pagar un mayor valor por las tierras. Pese a ello, dentro del proceso de valoración comercial que se adelante para cualquier suelo rural y en específico en la oferta voluntaria de que trata el artículo 62 del Plan Nacional de Desarrollo (Ley 2294, 2023), debe tenerse especial cuidado en el abordaje o escogencia de la metodología valuatoria para poder aislar y/o excluir de los análisis dichas condiciones especulativas que se presenten y tener en cuenta únicamente las variables preponderantes y que conforman el valor teniendo en cuenta las teorías de la renta del suelo.

Partiendo del hecho que la valoración comercial de inmuebles para proceso de adquisición esta normada únicamente para proyectos de utilidad pública incluidos en la Ley 388 de 1997 "Por la

cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones” y el Decreto 1420 de 1998 “ por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos” proyectos de infraestructura de transporte a través de la Ley 1682 de 2013 “Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias” y sus modificatorios, para el caso de la adquisición a través de la oferta voluntaria planteada en el artículo 62 de la Ley 2294 de 2023 al tener la discrecionalidad de incorporar en los procesos de valoración comercial los preceptos ya dados en 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” se tiene un riesgo muy alto en el sentido que los valores pagados por los predios estén por encima o por debajo de los valores de mercado, es decir, que no pueda garantizarse que el avalúo realizado sea: “el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde en comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien” (Decreto 1170, 2015) y que puedan adicionalmente incrementarse procesos de corrupción.

Teniendo en cuenta que el marco normativo existente en términos de avalúos comerciales, es decir, el Decreto 1170 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística” (compilatorio del Decreto 1420 de 1998) y la Resolución 620 de 2008, ya plantea unas metodologías y preceptos a tener en cuenta en el desarrollo valuatorio y otros adicionales como plusvalía y procedimientos específicos en controversia de avalúos, en el presente estudio se establece dicha legislación como un punto de partida para la conformación del Marco metodológico en la elaboración de avalúos

comerciales en procesos de adquisición de predios por oferta voluntaria enfocado en valoración de predios rurales.

Dicho marco metodológico incorporará metodologías, procesamiento de datos, procedimientos en casos especiales, fuentes de información, entre otros; su finalidad principal es servir de insumo para que la entidad a cargo de establecer dichas metodologías, es decir, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC promulgue la respectiva resolución reglamentaria.

Es importante aclarar para cualquier lector, que partiendo del hecho que el Fondo de Tierras (Ley 160 de 1994) está enfocado a suelos de tipo rural en el país y que permitan la implantación de usos agrícolas, pecuarios, agroindustriales y todos los asociados a la productividad del suelo por parte de los beneficiarios del mismo, todo el enfoque del estudio actual debe estar dado hacia la caracterización de dicho suelo evaluando las características agrologicas del suelo, topografía, clima, relieve, disponibilidad de aguas, acceso, distancia a centros de consumo, situación de orden público, reglamentación urbanística, entre otros.

Es así, que el derrotero principal a solucionar en el presente estudio corresponde a ¿Cuáles son las metodologías más adecuadas para la valoración comercial de predios en suelo rural del país en el marco de la adquisición de predios por oferta voluntaria? y ¿Cuáles son las características a tener en cuenta dentro de dicha valoración comercial?

Objetivos

Objetivo general

Establecer los métodos para la realización de los avalúos comerciales en el marco de procesos de adquisición por oferta voluntaria determinado en el artículo 62 de la Ley 2294 de 2023.

Objetivos específicos

Realizar un diagnóstico actual de los procesos de valoración para los predios localizados en zonas rurales del país, en términos de metodologías y variables consideradas.

Fijar las metodologías valuatorias para la determinación del valor a asignar al terreno.

Caracterizar las metodologías valuatorias para la determinación del valor a asignar al terreno.

Formular las metodologías valuatorias para la determinación del valor a asignar a las construcciones y/o anexos constructivos,

Estandarizar los procedimientos para la elaboración de avalúos y el procesamiento de datos, así como los casos especiales que se presenten en la valoración comercial.

Justificación

Enmarcados en el campo de investigación de Emprendimiento y gerencia, grupo de investigación de Políticas y administración pública y línea de investigación políticas y administración pública se tiene que el planteamiento del proyecto consolida y fortalece los conceptos básicos de la gestión pública del Estado y en tal sentido, permite materializar la regulación de los procesos y procedimientos dentro de la estructura orgánica de las entidades, en este caso, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC y la Agencia Nacional de Tierras - ANT, garantizando así el cumplimiento de las leyes, decretos, resoluciones y circulares existentes en la materia.

En el marco de la gestión de la administración pública es fundamental contar con un marco legal que garantice que los procedimientos adelantados cumplan con las directrices de la Constitución Política de Colombia y que adicionalmente garantice los resultados esperados dentro de una política de justicia e igualdad. En tal sentido, como el procedimiento de adquisición por oferta voluntaria que se establece en el Plan Nacional de Desarrollo del gobierno actual y que está cargo de la Agencia Nacional de Tierras – ANT quedó en firme en mayo del presente año, es necesario, para dar cumplimiento al mismo que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC promulgue la resolución específica para los avalúos comerciales en este marco legal (Ley 2294, 2023), coadyuvando así como ente rector en el tema de avalúo a que la gestión de la Agencia Nacional de Tierras se desarrolle dentro de los

parámetros de la Ley y que las tierras adquiridas cumplan con el propósito señalado por el Gobierno Nacional.

Lo anterior, se encuentra fundamentado en el hecho que la legislación más reciente es la Resolución 620 de 2008 la cual está concebida para un marco normativo restringido y realizada en una época en la cual las dinámicas económicas y físicas del país eran distintas a las observadas hoy en día.

Marco Teórico

REFORMA AGRARIA Y GESTIÓN DEL ESTADO

Partiendo del hecho que los procesos de adquisición de predios por oferta voluntaria en cabeza de la Agencia Nacional de Tierras – ANT se encuentra establecida en términos procedimentales a través del artículo 62 de la Ley 2294 de mayo 19 de 2023, “por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022- 2026 “Colombia Potencia Mundial de la Vida”” como parte del programa de ingreso de predios al Fondo de Tierras.

Es así que el marco legal que aplica esta dado a través de los instrumentos que se refieren a la Reforma Agraria, teniendo así un entorno social en el cual moverse y obviamente unas normas y/o leyes al respecto, para ello es importante abstraerse a un análisis específico de la realidad de la zona rural de nuestro país en los siguientes términos:

“Colombia como el resto de países de América Latina, presentaba una exagerada concentración de la tierra rural, en donde un 75 por ciento de la tierra se encontraba en manos de algo menos del 10 por ciento de los propietarios, mientras que más del 60 por ciento de los propietarios solo poseían menos del 10 por ciento de la tierra.

Históricamente, esta situación de tenencia que se concreta en la coexistencia del latifundio minifundio y de grandes masas de población sin tierra, ha determinado grandes conflictos sociales, los cuales persisten en nuestra sociedad. La llegada al poder de la revolución

Cubana, impulsaron en los países, con el apoyo de los Estados Unidos, la instauración de programas de reforma agraria, que en Colombia se concretizó en la ley 135 de 1961.

Esta ley que pretendía modificar la situación imperante, tuvo un impulso diferente, en los periodos presidenciales, según fuera su concepción política y correlación de fuerzas en el congreso, y, su aplicación durante tres décadas ha sido inocua, si se tiene en cuenta algunas cifras que sobre tenencia se registran, o los conflictos que aún se presentan en nuestra zona rural; e incluso, en los diagnósticos que expertos sobre las causas y posibles soluciones de las actuales luchas que vive el país mencionan que, la tenencia de la tierra, sigue siendo inequitativa y que si se desea que la violencia desaparezca, es necesario, entre otras cosas, modificar la actual estructura de la tenencia de la tierra rural.” (Castellanos, 2008)

En concordancia con lo ya preceptuado, se tienen estudios aplicados en donde se concluyen o determinan los mismos preceptos en lo que respecta a la reforma agraria así:

“El acuerdo de paz ha traído una oportunidad a la sociedad colombiana, y es que después de varias décadas, el campo deje de ser un escenario de confrontación de ejércitos y se transforme en un espacio económico que garantice la autonomía agroalimentaria del país, y también de consolidación de un entorno social vital para la vida de los campesinos. No obstante, la paz también ha puesto en la escena pública el problema principal de Colombia: la deficiente distribución de la propiedad de la tierra” (Villamizar, 2020).

“Hasta el momento, el balance de la implementación normativa del acuerdo de Reforma Rural Integral es el siguiente: fueron expedidos mediante facultades extraordinarias presidenciales ocho decretos con fuerza de ley y una ley ordinaria aprobada por el Congreso de la República por la vía Fast Track.

Estos decretos corresponden a trece puntos de las reformas normativas de orden de leyes o decretos con fuerza de ley del acuerdo de Reforma Rural Integral y a otros dos puntos de diferentes capítulos, pero que se encuentran estrechamente ligados, tales decretos son:

Decreto Ley 902 del 29 de mayo del 2017 "Por el cual se adoptan medidas para facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral contemplada en el Acuerdo en materia de tierras, específicamente el procedimiento para el acceso y formalización y el Fondo de Tierras".

(Chavez Chaves, 2018)

En un estudio de caso de un Distrito de Riego de Marialabaja (Bolívar), se tiene la siguiente observación:

“Si bien la diversificación del uso del suelo fue entendida como una ventaja para desarrollar un sistema de riego de gran escala, la concentración de la tierra representaba el mayor obstáculo de la construcción de la infraestructura y la implementación de la reforma agraria.”

(Manrique & Bernal, 2019)

AVALÚOS RURALES

En los términos de la Ley 388 de 1997, el suelo rural se define como: “ARTÍCULO 33.- Suelo rural. Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.” (Ley 388, 1997), siendo fundamental establecer dentro del proceso de valoración comercial cuales son los elementos que caracterizan un predio rural y los factores a considerar en la valoración, así:

“En términos funcionales un predio rural puede estar compuesto por los siguientes elementos: La tierra, las adecuaciones, las construcciones, los cultivos, la maquinaria y equipos.

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

Factores a considerar en el avalúo

- Ubicación o localización
- Clima
- Topografía
- Clases de suelo (valor potencial)
- Adecuaciones introducidas a la tierra
 1. Vías internas
 2. Riego y drenaje
- Construcciones
 1. Viviendas
 2. Instalaciones dedicadas a la producción
- Cultivos
 1. Permanentes
 2. Transitorios
- Maquinaria
- Servicios públicos
- Condiciones socioeconómicas
- Condiciones jurídicas
- Área del terreno, de las construcciones y de los cultivos” (Castellanos, 2008)

ASPECTOS OPERACIONALES DE LOS AVALÚOS COMERCIALES

Dentro de los aspectos operacionales de los avalúos comerciales se tienen una serie de actividades de las cuales se tienen unas de mayor importancia, como: “(...) Identificación del bien objeto de avalúo, Reconocimiento en el terreno, Análisis de resultados y Determinación del avalúo (...)” (Castellanos, 2008)

“Determinación del bien objeto de avalúo. La correcta identificación del bien que se desea avaluar es de suma importancia, pues en más de una oportunidad se ha visto que se realiza el trabajo sobre un predio distinto del que se necesita avaluar. Para tal efecto los planos, , de ser posible georreferenciados, la escritura, el folio de matrícula inmobiliaria, el numero catastral o de ser posible la plancha cartográfica” (Castellanos, 2008).

“Reconocimiento en el terreno. (...) el proceso de visita debe ser entendido como una oportunidad para constatar a información recopilada previamente y permitir la obtención nueva, especialmente de los aspectos relevantes que posea el bien, que lo haga diferente, superior o inferior, de bienes del inmediato entorno”. (Castellanos, 2008)

“Análisis de resultados. Para algunas personas este paso es el verdadero “avaluar” por cuanto es el momento en el cual se integra la información en términos lógicos, estableciendo las condiciones de mercado o de tendencia, con las características propias del bien que permiten diferenciarlo y en consecuencia establecer que tanto del comportamiento general se le debe aplicar o si por el contrario los resultados obtenidos no son adecuados y se debe dar un precio mayor, o menor según las condiciones. “(Castellanos, 2008).

“Determinación del avalúo. Como el proceso valuatorio implica una personal interpretación de algunos factores que intervienen, del peso específico que cada uno de ellos tiene, y de la ponderación que se les debe dar, los resultados numéricos y el análisis de los mismos se traducen en que es el perito quien definitivamente determina el avalúo.” (Castellanos, 2008).

Así mismo, como concepto a integrar para el análisis y conclusión del valor comercial de un predio rural se tiene las “Unidades Fisiográficas: Son áreas que tienen características similares en cuanto a clase agrológica de suelos, valor potencial, rango de pendiente, uso normativo y cobertura actual.

Se sugiere que la división o clasificación de unidades fisiográficas parta de la clasificación de AHT, luego la norma de uso del suelo y luego el uso actual, la idea no es subdividir el predio en

muchas zonas sino tener en cuenta cómo se pueden agrupar en zonas que poseían estas características similares, todo pensando en función del valor por unidad de área que se va a asignar, es decir las unidades fisiográficas deben tener un comportamiento similar a las zonas geoeconómicas, sin llegar a ser las mismas.” (IGAC, 2006)

MÉTODOS VALUATORIOS EN OTROS PAÍSES

Teniendo en cuenta que el Gobierno en los diferentes países tiene la función de estructurar el proceso fiscal de recaudo de impuestos y en específico los asociados a la propiedad raíz le implican establecer la metodología de cálculo de la base gravable, se tiene que cada uno de los países cuenta con unos preceptos fundamentales en la valoración comercial de la tierra y en específico de la tierra rural que se describe a continuación:

Para la República de Argentina, “los valores unitarios básicos del suelo en plantas rurales y subrurales se determinan por unidad de superficie respecto al suelo óptimo determinado para el Partido al que pertenecen. Para la determinación del suelo óptimo se tienen en cuenta concurrentemente los valores de mercado, las condiciones agrologicas, agronómicas y económico características. El valor básico obtenido es corregido por la aplicación de coeficientes de ajuste según las características topográficas, ecológicas y económicas.”

(Barrios, F & Bustamante, L & Chavez, W & Da Silva, E & Gómez, I & Loch, C & Membreño, M & Orrego, C & Peugnet, D & Pinzón, G & Ricarte, C & Romero, J & Salazar, A & Sandoval, L & Soler, S & Terán, E & Valdés, A, 2009).

Para Costa Rica se tiene que: “Para definir el valor del lote o finca tipo se comparan las características de las muestras de valor con las del lote o finca tipo aplicando el Programa de Valoración Comparativo, que permite observar los diferentes valores generados que sirven de base para determinar el valor del lote o finca tipo. Seguidamente, se depura descartando los valores excesivos. Finalmente, se promedian los valores seleccionados para obtener un solo valor.” (Barrios, F & Bustamante, L & Chavez, W & Da Silva, E & Gómez, I & Loch, C &

Membreño, M & Orrego, C & Peugnet, D & Pinzón, G & Ricarte, C & Romero, J & Salazar, A & Sandoval, L & Soler, S & Terán, E & Valdés, A, 2009).

En Chile se tiene: “El avalúo fiscal agrícola se obtiene en base a tablas de valorización de los suelos por comunas, al cual se aplica un porcentaje de ajuste según el tipo de camino de acceso al predio (pavimentado, ripio, tierra, sendero y fluvial) y por su distancia a centros de abastecimiento.

Para la determinación de los avalúos se utiliza una metodología que permite calcular, en primer lugar, los avalúos a la fecha en que fueron fijadas las tablas de precios de terrenos y construcciones (fecha de reavalúo) y, luego, estos valores se deben actualizar semestralmente de acuerdo aq la variación que experimente la inflación (IPC).” (Barrios, F & Bustamante, L & Chavez, W & Da Silva, E & Gómez, I & Loch, C & Membreño, M & Orrego, C & Peugnet, D & Pinzón, G & Ricarte, C & Romero, J & Salazar, A & Sandoval, L & Soler, S & Terán, E & Valdés, A, 2009).

PRIMEROS DETERMINANTES LEGALES

Dentro del contexto legal más reciente se tiene la promulgación de la Ley 135 de 1961, Sobre reforma social agraria, la cual da las primeras pautas para que la entidad a cargo, es decir, el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria – INCORA implemente los programas para todo el tema agrario en el país.

En unos términos más recientes se tiene la Ley 160 de 1994, por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones, lo cual permite consolidar de una mejor forma las políticas de aprovechamiento del suelo rural.

Como parte de la reglamentación de la ley citada se tiene el Decreto 1139 de 1995, por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 160 de 1994, en lo relativo a la elaboración del avalúo

comercial de predios y mejoras que se adquieran para fines de reforma agraria y la intervención de peritos en los procedimientos administrativos agrarios de competencia del INCORA y la Resolución 2965 de 1995 permiten crear el marco normativo de realización de avalúos comerciales.

LEGISLACIÓN ACTUAL

Los procesos de adquisición predial adelantados por parte del estado surgen de los preceptos determinados en la Ley 9 de 1989, “por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones”, la cual fue modificada por la Ley 388 de 1997 enfocada al ámbito urbano, sin embargo, en esta legislación el precepto fundamental es el concepto de utilidad pública o interés social, el cual incorpora los siguientes escenarios de utilidad pública: “a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana; b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en asentamientos humanos ilegales consolidados y asentamientos humanos precarios, en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo, la legalización de asentamientos informales con mejoras o construcciones con destino habitacional y la declaratoria de espacio público sobre los predios o la parte de ellos que hayan sido destinados urbanísticamente para este fin; (Literal modificado por el Art. 31 de la Ley 2079 de 2021); c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos; (Literal modificado por el Art. 31 de la Ley 2079 de 2021); d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios; e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo; f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes; g) Funcionamiento

de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen; h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico; i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades; j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos; k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente Ley; l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta Ley; m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes." (Ley 388, 1997).

Como parte de la expedición de esta norma se tiene el decreto y resolución reglamentarias en temas de avalúos que corresponden al Decreto 1170 de 2015 (compilatorio del Decreto 1420 de 1998) y Resolución 620 de 2008, de las cuales pueden extraerse los parámetros más relevantes en los temas de realización de los avalúos comerciales en el marco de la Ley 388 de 1997, así:

“Artículo 2.2.2.3.2 Valor Comercial de un Inmueble. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.” (Decreto 1170, 2015)

“Artículo 2.2.2.3.20 Parámetros Para determinar el Valor Comercial Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial:

1. La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.
2. La destinación económica del inmueble.
3. Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.
4. Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos.
5. Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obra de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinará en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial.
6. Para los efectos del avalúo de que trata el artículo 37 de la Ley 9º de 1989, los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejarán de percibir hasta por un período máximo de seis (6) meses.
7. Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comparables en términos de mercado, el método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción,

entendiendo por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido.

8. La estratificación socioeconómica del bien.” (Decreto 1170, 2015)

En la Resolución 620 de 2008, se tienen algunos preceptos relevantes, así:

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

Clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud.

Fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ellas, en forma permanente o transitoria.

Vías internas y de acceso.

Topografía.

Clima, temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual.

Posibilidades de adecuación.

Cultivos: tipo, variedad densidad de siembra, edad, estado fitosanitario, y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si éste es de carácter comercial cultivado o protector.

Parágrafo.- Para una mejor estimación del valor de los cultivos es necesario que exista un inventario técnico del cultivo. Cuando se trate de bosques se debe solicitar a

la entidad interesada que suministre un inventario forestal, para una correcta valoración.

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

En la zona rural deberá registrarse la distancia en kilómetros desde la cabecera municipal hasta el sitio de acceso al bien, señalando la vía sobre la cual se hace el recorrido. En los

casos en que se requiera más de un medio de transporte, deberán relacionarse las distancias en cada una de ellos.

En la zona rural deberán consultarse los estudios de suelos para conocer las condiciones agronómicas, que faciliten o impidan los cultivos. Al respecto debe conocerse el número de cosechas anuales.

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

Artículo 31º.- En los bienes de tipo rural cuando se utilicen las encuestas debe verificarse si el valor asignado por el encuestado incluye las mejoras, tales como cultivos, construcciones y anexos o si por el contrario solo se refiere al suelo o terreno, y en caso que no estén incluidas para su avalúo podrá emplearse el método de costo de reposición, o el precio de mercado que tiene una construcción similar, en la cabecera municipal respectiva.

Cuando en el avalúo de bienes rurales se deban incluir cultivos su valoración debe hacerse teniendo en cuenta el valor presente de la producción futura, descontando los costos de mantenimiento y explotación del mismo. (Flujo de caja neto).

Parágrafo 1.- Con el objeto de descontar el efecto que pueda tener el mayor o menor tamaño de los predios en la muestra seleccionada deben ser de áreas equivalentes.

Parágrafo 2.- Si el bien objeto de avalúo incluye construcciones, es necesario en las encuestas, determinar si los valores dados por los entrevistados también las incluyen.

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

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

Parágrafo. - Es necesario observar que en el campo existe una gran cantidad de maquinaria que por razón de haber superado la vida técnica o por obsolescencia funcional, no debería evaluarse pero que tiene un valor de uso y en consecuencia tiene un precio. En tal caso no podrá estimarse por menos del valor de salvamento.” (Resolución 620, 2008)

En el entendido que la gestión dentro del suelo rural en la reforma agraria, debe darse por parte de la Agencia Nacional de Tierras – ANT, es importante considerar que el Decreto 1071 de 2015, “por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del sector administrativo agropecuario, pesquero y de desarrollo rural”, establece las condiciones bajo las cuales deben desarrollarse los procesos de valoración.

Metodología

La investigación planteada corresponde a una de tipo descriptivo, bajo un enfoque investigativo cualitativo, probabilístico, y la muestra está orientada en peritos expertos en el proceso valuatorio.

Teniendo en cuenta, que la valoración comercial es un proceso que incorpora varios conceptos económicos y teorías de la renta del suelo, las variables a estudiar corresponden a:

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DIMENSIONES DEFINICIÓN CONCEPTUAL	INDICADORES DEFINICIÓN OPERACIONAL
Método de Valoración del terreno	Corresponde a un procedimiento para el cálculo del valor del	Mercado inmobiliario de tierras con similares	Valor por metro cuadrado de terreno

	terreno de un predio por unidad de área	características Análisis de renta de programas productivos asociados al suelo	Valor por metro cuadrado de terreno
Método de valoración de la construcción	Corresponde a un procedimiento para el cálculo del valor de una construcción a precios de hoy por unidad de área	Análisis de Precios Unitarios (APU) y presupuestos de obra	Valor por metro cuadrado de construcción
Características que conforman el valor	Corresponde a los componentes que participan en la construcción del valor del suelo, las cuales pueden ser propias del suelo y las otras por las acciones del Estado.	Ubicación o localización Distancia a centros de consumo Situación de orden público Topografía Clases de suelo (valor potencial) Área Frente sobre vía y vías internas Pendiente y relieve Servicios públicos Condiciones	Valor por metro cuadrado de terreno

		socioeconómicas	
--	--	-----------------	--

Fuente: Elaboración propia

Es por ello que partiendo del hecho que la valoración comercial de inmuebles en Colombia se hace a través de peritos expertos en la materia y que dicho oficio se encuentra reglamentado conforme a la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 556 de 2014, el instrumento planteado de recolección de datos estará orientado a profesionales valuadores que se encuentren actualmente en el ejercicio profesional y estén habilitados en dos categorías de las establecidas en el Decreto 556 de 2014 y que corresponden a: i) Inmuebles Rurales y ii) Recursos Naturales y suelos de protección. (Decreto 556, 2014), que son las categorías exigibles para la realización de un avalúo de un predio dentro del suelo rural.

Es por ello que conforme a la lista de peritos avaluadores auxiliares de la justicia publicada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC mediante la Resolución 639 de 7 de julio de 2020, se tiene un total de 1079 peritos que cumplen esta condición y en tal sentido se constituyen en el grupo poblacional del cual se selecciona la muestra de forma probabilística.

Para la selección de la muestra se realiza la aplicación de la fórmula de corrección por finitud de la cual, con una población total de 1079 peritos, el tamaño de la muestra debe ser de 283 entrevistados con un 90% de confianza y un 6,2 % de error.

Partiendo del hecho que el estudio corresponde a una investigación descriptiva con un enfoque de investigación cualitativa-cuantitativa, la recolección de datos se realiza con una encuesta a las personas calificadas en el tema, así como el análisis del estado actual de la reglamentación de la valoración comercial de inmuebles en procesos de adquisición predial y todo ello apoyado en procesos de divulgación y reuniones técnicas en donde se discuten conceptos y procedimientos ya adelantados por los expertos en la materia, identificando así las fortalezas y debilidades en el proceso hasta ahora adelantado.

Las preguntas planteadas a este grupo de expertos encuestados están enfocadas al establecimiento de esos procesos metodológicos que permiten llevar a cabo la valoración de una mejor forma, identificar las variables que deben ser estudiadas e incorporadas a dichos y estudios y por contraste las que no deben incorporarse por generar distorsionamiento en los resultados o por su dificultad en ser medidas o tasadas dentro de un proceso de análisis del mercado inmobiliario.

Como resultado de la aplicación del instrumento definido, la revisión de la legislación vigente en la materia y los acercamientos con los expertos en mesas técnicas, se tiene que se encuentran aspectos preponderantes a ser mejorados y a seguir para su fortalecimiento. Es por ello que, se hace necesario realizar una matriz DOFA sobre la situación actual del proceso de valoración comercial en procesos de adquisición predial, así mismo identificar los procedimientos o premisas que se requieren para dar solución a los problemas y posteriormente modelar el esquema procedimental o marco metodológico de acuerdo con toda la base conceptual, legal y experimental que se tiene.

Por lo anterior, para tener un mejor contexto del estado actual del proceso se hace la matriz DOFA del proceso:

Debilidades	Amenazas
Análisis de datos inadecuados	Discrecionalidad en la aplicación de metodologías por parte de los peritos evaluadores.
Desactualización de estudios de suelos a nivel detallado en el país	Subjetividad en la inclusión de variables en la conformación del valor
Desconocimiento de manejo de herramientas SIG por parte de los peritos evaluadores	Inexistencia bases de datos compartidas entre entidades
Inaccesibilidad a mapas de protección, riesgos y amenazas en los municipios del país	Especulación en el mercado inmobiliario por inversión de capitales ilegales a las zonas
Desactualización en información catastral cartográfica y alfanumérica	Inaccesibilidad a la información de mercado por cuenta de alteraciones del orden público

Fortalezas	Oportunidades
Fuentes de información de predios en venta amplia.	El cubrimiento de peritos capacitados a nivel nacional otorga confiabilidad en el desarrollo del proceso.
Bases cartográficas accesibles al público en general	La accesibilidad a equipos tecnológicos de localización tipo GPS facilitan el procesamiento de información.
Métodos de valoración existentes sustentados en teoría de la renta	Implementación catastro multipropósito permite actualización de información base.
Regulación en la actividad valuatoria y profesionalización de los peritos	Procesos de divulgación hacen más cercana y entendible la política de tierras del estado.

Fuente: Elaboración propia.

Así las cosas, como parte de la elaboración de estrategias a partir de las debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades, al realizar el cruce de los criterios diferentes se tiene,

	FORTALEZAS ESTRATEGIAS FO POTENCIALIDADES	DEBILIDADES ESTRATEGIAS DO DESAFÍOS
OPORTUNIDADES	<p>Dar mejora continua al proceso de regulación actividad valuatoria y de control disciplinario.</p> <p>Generar publicaciones con portales de interés para consulta, así como capacitar en manejo de bases cartográficas.</p> <p>Generar publicaciones de los trabajos adelantados en los territorios para guía y consulta de expertos.</p>	<p>Promover cursos de capacitación para el análisis de datos, manejo de herramientas SIG,</p> <p>Propender por actualización de estudios y mapas, así como publicación de datos abiertos para consulta.</p> <p>Generar publicaciones de los trabajos adelantados en los territorios para guía y consulta de expertos.</p>
AMENAZAS	ESTRATEGIAS FA RIESGOS	ESTRATEGIAS DA LIMITACIONES
	<p>Selección de peritos capacitados y crear comunidad académica de formación permanente.</p> <p>Consolidación de bases de datos multitemporales para permanente consulta.</p>	<p>Promover cursos de capacitación para el análisis de datos, manejo de herramientas SIG,</p> <p>Propender por actualización de estudios y mapas, así como publicación de datos abiertos</p>

	<p>Conformación bases de datos entidades bancarias y oficinas de registro para análisis por parte de expertos.</p>	<p>para consulta.</p> <p>Fortalecer los procesos de divulgación y formación de metodologías valuatorias.</p> <p>Capacitación en portales web de consulta y publicación de información.</p>
--	--	--

Fuente: Elaboración propia.

Es así que, de acuerdo a las fortalezas y oportunidades citadas, deben integrarse mejoras a los procesos ya existentes y darles un enfoque exclusivo a los predios rurales, con las siguientes premisas a resolver:

- Cuáles son los procesos de crítica previos al procesamiento de datos que deben aplicarse y que no incorporen calificaciones subjetivas a las características del mercado inmobiliario.
- Incorporar las posibilidades de uso en términos de la normatividad urbanística de los predios como una variable a considerar dentro de la valoración comercial.
- Establecer como procedimiento para la asignación del valor la conformación de unidades fisiográficas.
- Precisar los análisis sobre la rentabilidad de la tierra en términos de implantaciones de usos agrícolas o pecuarios.
- Determinar cuáles son los cultivos objeto de valoración para el proceso de adquisición predial teniendo en cuenta su condición de permanente, semipermanente o transitorio.
- La valoración de maquinaria y/o bienes muebles no debe incorporarse a los análisis.
- Realización de manuales prácticos para aprehensión de la información con mayor facilidad.
- Precisar las fórmulas matemáticas del procesamiento estadístico a realizar a los datos recolectados.

-Incorporar glosario de términos que permita tener el mismo concepto general para el desarrollo de la metodología.

-Esbozar las condiciones jurídicas que puedan llegar a generar afectación en la determinación del valor comercial.

Así las cosas, a través del procesamiento de la información y de las premisas mencionadas se realizará la propuesta de elaboración del marco metodológico para la valoración comercial de los predios rurales en el proceso de adquisición predial por oferta voluntaria del artículo 62 del Plan Nacional de Desarrollo.

Técnicas de análisis de datos

De acuerdo a los resultados de aplicación de las encuestas, se tiene que las mismas fueron contestadas completamente para 151 peritos de la muestra total calculada, obteniendo así el siguiente comportamiento para cada pregunta realizada:

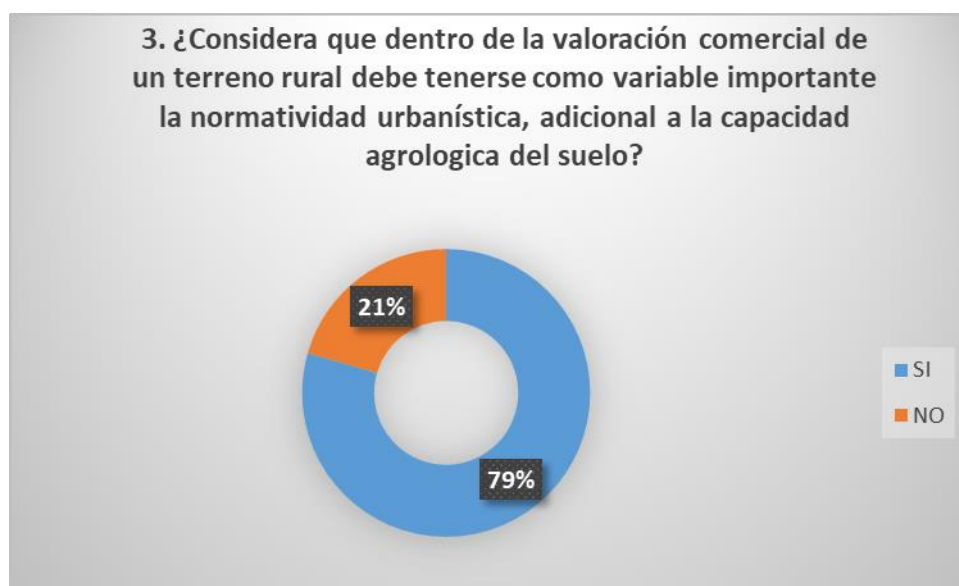
2. ¿Está de acuerdo que estas metodologías son las más efectivas para la valoración comercial de un terreno rural? Método de Comparación o de Mercado Método de Capitalización de Rentas e Ingresos	SI	148
	NO	3



Fuente: Elaboración propia

Como resultado de aplicación de esta pregunta se evidencia que existe un consenso en el gremio valuatorio en el sentido de la aplicación de dos metodologías valuatorias en la valoración comercial de predios en zona rural y que en tal sentido la estructuración del marco metodológico debe estructurarse a partir del análisis y aplicación de dichas metodologías.

3. ¿Considera que dentro de la valoración comercial de un terreno rural debe tenerse como variable importante la normatividad urbanística, adicional a la capacidad agrologica del suelo?	SI	120
	NO	31

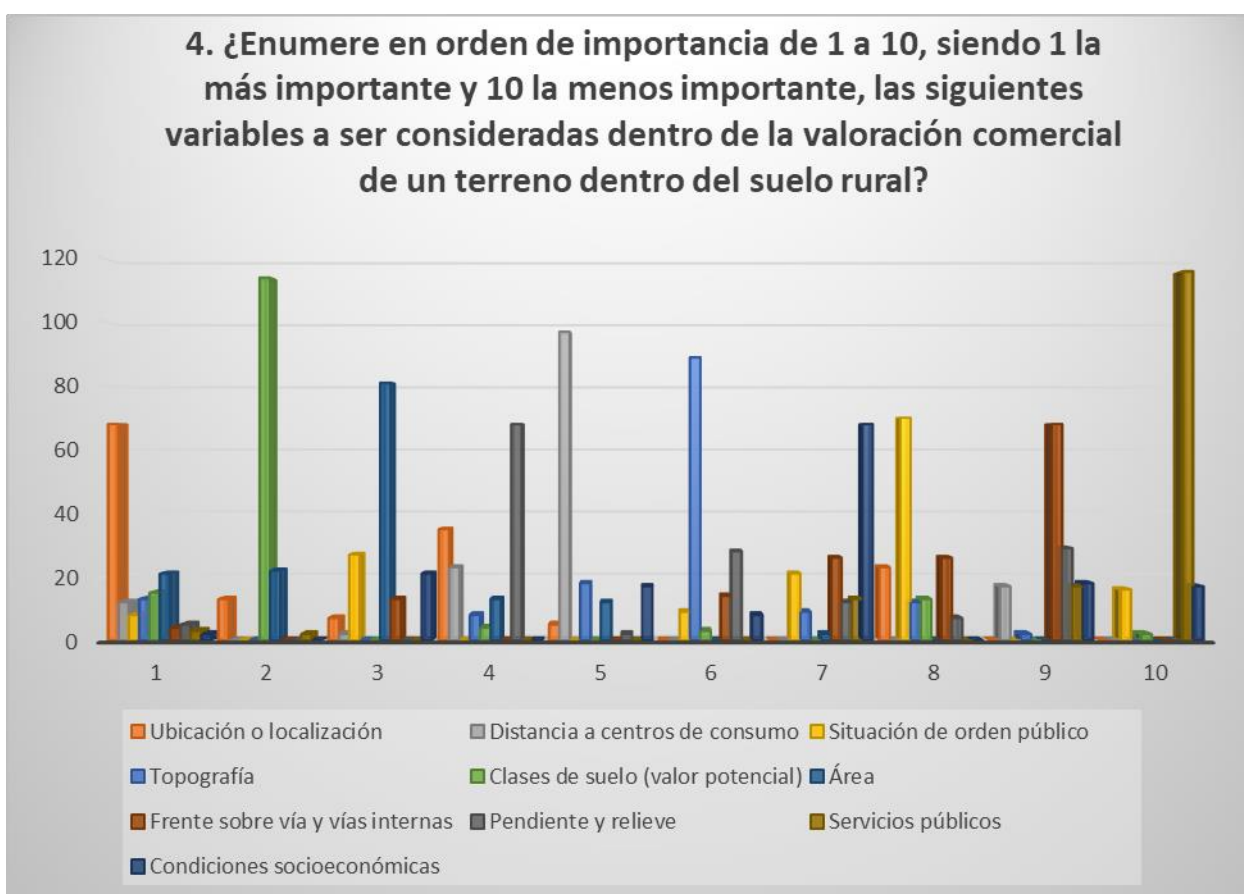


Fuente: Elaboración propia

Este resultado muestra la importancia de estructurar el análisis valuatorio a partir de la normatividad aplicable que tiene un inmueble, ya que el valor comercial esta dado a partir de los usos que pueda ejercer en el predio y esto no debe ir en contravía de las normas de uso del suelo establecidas por los municipios, por ello debe dejarse de lado la idea que sólo la capacidad de producción del suelo importa, cuando la misma no puede ir en contravía de lo establecido en los planes de ordenamiento territorial.

Pregunta	Orden	Variable	Total	%
4. ¿Enumere en orden de importancia de 1 a 10, siendo 1 la más importante y	1	Ubicación o localización	68	45,03%
	2	Clases de suelo (valor potencial)	114	75,50%

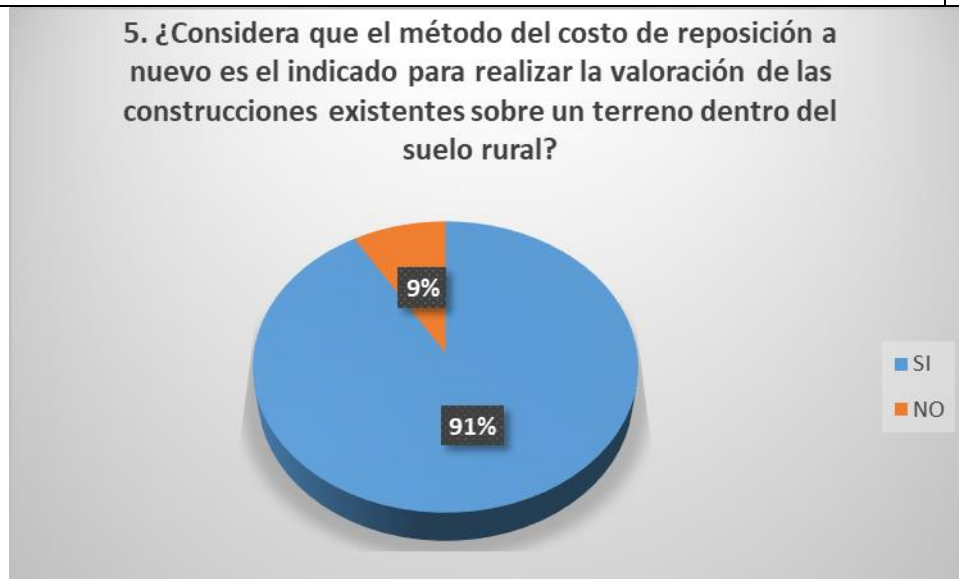
Pregunta	Orden	Variable	Total	%
10 la menos importante, las siguientes variables a ser consideradas dentro de la valoración comercial de un terreno dentro del suelo rural?	3	Área	81	53,64%
	4	Pendiente y relieve	68	45,03%
	5	Distancia a centros de consumo	97	64,24%
	6	Topografía	89	58,94%
	7	Condiciones socioeconómicas	68	45,03%
	8	Situación de orden público	70	46,36%
	9	Frente sobre vía y vías internas	68	45,03%
	10	Servicios públicos	116	76,82%



Fuente: Elaboración propia

Este análisis de variables dentro de la valoración comercial, muestra con gran claridad que las variables asociadas a la formación de precios o de rentas del suelo, son las que están en los primeros lugares, y en tal sentido, es importante que el análisis de estas variables debe incorporar las estrategias FO y DO, planteadas en este documento.

5. ¿Considera que el método del costo de reposición a nuevo es el indicado para realizar la valoración de las construcciones existentes sobre un terreno dentro del suelo rural?	SI	138
	NO	13



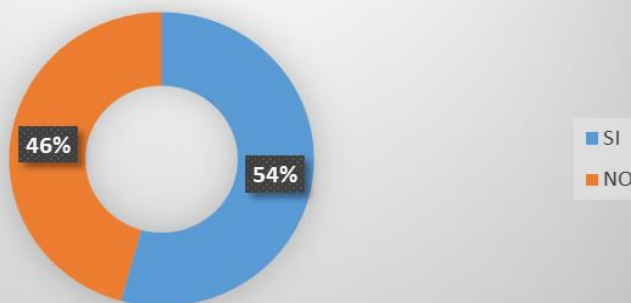
Fuente: Elaboración propia

Los profesionales encuestados están de acuerdo en que el Método de costo de reposición es el indicado para la valoración de construcciones principales y anexos constructivos, indicando nuevamente el método que debe ser estudiado en la conformación del marco metodológico.

6. ¿Considera que las unidades fisiográficas deben ser utilizadas para la valoración comercial de un terreno dentro del suelo rural?

SI	82
NO	69

6. ¿Considera que las unidades fisiográficas deben ser utilizadas para la valoración comercial de un terreno dentro del suelo rural?



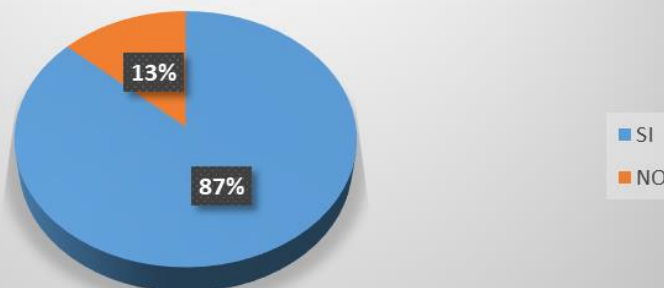
Fuente: Elaboración propia

En este tema, no se observa un total consenso, sin embargo, la utilización de las unidades fisiograficas se manifiesta como un precepto importante en la estructuracion del metodo de valoración en el sentido que permite unificar variables similares y correlacionadas para la caracterización del predio.

7. ¿Considera que la consulta a expertos es válida como método complementario al método principal para la valoración de un terreno dentro del suelo rural?

SI	131
NO	20

7. ¿Considera que la consulta a expertos es válida como método complementario al método principal para la valoración de un terreno dentro del suelo rural?



Fuente: Elaboración propia

Con este resultado se ratifica que la consulta a expertos debe consolidarse como un método complementario a la metodología principal desarrollada, para casos específicos. De este análisis de datos se tiene que dentro del gremio de evaluadores y específicamente en los que tiene las categorías de valuación de inmuebles rurales y recursos naturales y suelos de protección, se tiene un consenso en las metodologías normalmente usadas para la valoración de terreno y construcciones, así como la preponderancia de variables a considerar y aplicar en el proceso de valoración, encontrando que en orden de importancia las variables más relevantes son: 1-Ubicación o localización, 2-Clases de suelo (valor potencial), 3-Área, 4-Pendiente y relieve, 5-Distancia a centros de consumo, 6-Topografía, 7-Condiciones socioeconómicas, 8-Situación de orden público, 9-Frente sobre vía y vías internas y 10-Servicios públicos. Así mismo, se materializa la importancia de la consulta a expertos como método complementario a los métodos de comparación o de mercado, capitalización de rentas o ingresos.

Análisis y discusión de los resultados

Teniendo en cuenta todo lo ya esbozado se tiene que la propuesta del marco metodológico para la elaboración de avalúos comerciales en procesos de adquisición de predios por oferta voluntaria es:

Solicitud del avalúo

Una vez seleccionado y contratado el (los) evaluador (es), la Agencia Nacional de Tierras - ANT solicitará la elaboración del avalúo comercial por escrito aportando, como mínimo, los siguientes documentos:

1. Identificación del predio por dirección, matrícula inmobiliaria e información catastral.
2. Copia del plano planimétrico del predio o predios, con indicación del área total del terreno, área de las construcciones, área de anexos y áreas de cultivos permanentes,

semipermanentes, pastos, zonas de rastrojo y coberturas del inmueble objeto de avalúo, según el caso y la capa geográfica (shapefile) correspondiente al predio(s) objeto de avalúo o el área parcial a valorar.

3. Estudio Técnico de Aptitud Agropecuaria de predio objeto de avalúo comercial, el cual contiene: Información general, descripción física vías, colindancia, cercas, servidumbres, zonas de riesgo, manejo especial, clima, hidrografía, disponibilidad de agua, servicios públicos, suelo, unidades fisiográficas, disponibilidad de recursos físicos, explotación económica, conclusiones y registro fotográfico.

Considerando 1: Cuando el evaluador sea un particular que no pertenezca a alguna entidad estatal ni como contratista o funcionario de plata, el solicitante deberá entregar una copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.

Considerando 2: Cuando el evaluador después de efectuar la consulta a la normatividad urbanística vigente del predio objeto de avalúo comercial, encuentra alguna inconsistencia deberá dejarlas consignadas; o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de estas.

Plazo para la Elaboración del Avalúo

El plazo para la elaboración del avalúo será aquel al que se refiere el artículo 2.14.11.2.3 del Decreto 1071 de 2015, término que comenzará a contar una vez se reciba la totalidad de la documentación indicada en la presente resolución, al igual que sea llevada a cabo la visita por parte de el (los) evaluador (es).

Etapas para elaboración de los avalúos

Serán aquellas que se encuentran contenidas a continuación:

1. La revisión previa de la información suministrada por el solicitante y estudio técnico del inmueble rural, o de las mejoras, según el caso.
2. La consulta de la información complementaria relativa al predio, existente en otras entidades oficiales o privadas de reconocida idoneidad.
3. La identificación predial, para precisar aspecto jurídico atinente a la propiedad del inmueble y la verificación de los aspectos físicos correspondientes mediante la práctica de una visita al predio respectivo o la utilización de métodos indirectos que aseguren la verificación de los aspectos físicos y jurídicos del predio.
4. La investigación sobre las variables exógenas del predio que influyan en la determinación del avalúo del mismo.
5. La determinación de los precios de los elementos a avaluar, para lo cual se utilizarán los métodos de capitalización de rentas o ingresos, comparación y de reposición y se efectuará la investigación de mercado en la zona donde se encuentre situado el inmueble, aplicando únicamente a predios rurales y agropecuarios.
6. La liquidación del avalúo.

Criterios de valoración

Identificación física del predio. La identificación física del predio deberá hacerse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. Localización, dirección o identificación clara y suficiente del bien, corroborando la información del plano suministrado.
2. Determinar las unidades fisiográficas del bien objeto de avalúo, donde se incluyan, como mínimo, las siguientes variables: la norma de uso del suelo, Áreas Homogéneas de Tierras, valor potencial, topografía y cobertura o uso actual, donde se debe analizar y asignar un valor independiente según lo analizado y soportado por cada unidad fisiográfica.

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

4. Para la identificación física integral del predio e inspección ocular, se tendrá en cuenta disponibilidad de aguas, la infraestructura física de vías públicas de acceso y dotación de servicios públicos, los linderos y colindancias de los predios, así como las mejoras introducidas o existentes, unidades fisiográficas, topografía y cobertura del suelo.

5. Se debe tener en cuenta el uso que se ha dado al bien para compararlo con el autorizado por la reglamentación urbanística Vigente. Si el uso no corresponde al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

Metodologías

Para efectos de determinar el valor comercial de terreno, construcciones y/o cultivos, se deberán aplicar los siguientes, procedimientos, parámetros, criterios y métodos:

- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés. (Resolución 620, 2008)
- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones

deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. (Resolución 620, 2008)

- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

Considerando 1. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

Considerando 2. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Para estimar la depreciación, de las maquinarias adheridas al inmueble, se aplicará el método lineal; para la depreciación de las construcciones, se deben emplear modelos continuos y deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación conforme con las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4.

Como conclusión se tiene que el desarrollo del marco metodológico muestra las metodologías para explicar las variables de valor por unidad de área de terreno y de construcción, así como las variables o características preponderantes a evaluar y analizar. (Resolución 620, 2008)

Conclusiones

De acuerdo a la realización del marco metodológico y consulta a expertos se tiene:

Los procesos actuales de valoración comercial se adelantan de forma similar al marco normativo dado para la Ley 388 de 1997 y los desarrollos metodológicos son similares a los allí determinados (Resolución 620, 2008).

Los métodos de valoración comercial del terreno para los predios en zona rural, son el Método de comparación y de mercado y el Método de Capitalización de Rentas e Ingresos, para los cuales deben llevarse a cabo los procedimientos adecuados en la búsqueda de datos, confirmación y estudio de los mismos, así como el uso del suelo y tipos de rentabilidad a establecer en el predio.

El método del costo de reposición es el más adecuado para la valoración de las construcciones y/o anexos constructivos dentro de un predio.

El desarrollo metodológico adecuado, con ofertas comparables, comprobables, la consulta de fuentes alternas de otras entidades, el procesamiento estadístico correcto, permite que efectivamente el resultado de la valoración comercial del terreno este acorde a la metodología propuesta.

La utilización de las unidades fisiográficas (IGAC, 2006) dentro de la valoración comercial, se constituye en un insumo fundamental que requiere análisis de variables de varias fuentes de información y aplicación de herramientas cartográficas para su determinación. Esta se

constituye en la unidad básica para la cual debe estructurarse y/o analizarse el mercado inmobiliario.

Lista de referencias

Castellanos, R. (2008), *Apuntaciones conceptuales y metodológicas para la elaboración de avalúos de bienes inmuebles*. Periodicas Ltda.

Barrios, F & Bustamante, L & Chavez, W & Da Silva, E & Gómez, I & Loch, C & Membreño, M & Orrego, C & Peugnet, D & Pinzón, G & Ricarte, C & Romero, J & Salazar, A & Sandoval, L & Soler, S & Terán, E & Valdés, A (2009), *Modelos de Valoración Inmobiliaria en Iberoamerica*. Instituto de Estudios Fiscales.

Manrique, C., & Bernal, D. (2019). Territorios del Agua: Infraestructura agrícola, reforma agraria y palma aceitera en el municipio Marialabaja, Bolívar. *Revista Colombiana de Antropología*, 55 (1), 59-89. <https://doi.org/10.22380/2539472X.570>.

Chavez Chaves, D. B. (2018). Avances y dificultades en la implementación de la Reforma Rural Integral: una deuda pendiente con el campo colombiano. *Revista Colombiana de Sociología*, 41(1Supl), 81–103. <https://doi.org/10.15446/rcs.v41n1Supl.67023>

Villamizar, J. C. (2020). La reforma agraria: la paz con las FARC, un compromiso aplazado de nuevo. *Anuario Colombiano de Historia Social y de la Cultura*, 47(1), 231–263. <https://doi.org/10.15446/achsc.v47n1.83151>.

Ley 2294 (2023, 19 mayo). Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida". Congreso de Colombia. Diario Oficial 52400, 19 de mayo de 2023

Ley N° 9 (1989, 11 de enero). Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. Congreso de Colombia. Diario Oficial 38650, 11 de enero de 1989.

Ley N° 388 (1997, 18 de julio). Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones. Congreso de Colombia. Diario Oficial 43091, 18 de julio de 1997.

Decreto N° 1170 (2015, 28 de mayo). Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística. Presidencia de la República. Diario Oficial 49525, 28 de mayo de 2015.

Resolución 620 (2008, 26 de septiembre). Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. Director general del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”.

Ley 135 (1961, 15 de diciembre). Sobre reforma social agraria. Congreso de la República.

Ley 160 (1994, 5 de agosto), por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones. Congreso de la República. Diario oficial 41479, 5 de agosto de 1994.

Decreto 1139 (1995, 30 de junio). Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 160 de 1994, en lo relativo a la elaboración del avalúo comercial de predios y mejoras que se adquieran para fines de reforma agraria y la intervención de peritos en los procedimientos administrativos agrarios de competencia del INCORA. Presidente de la República. Diario oficial 41912, 30 de junio de 1995.

Resolución 2965 (1995, 12 de septiembre). Por el cual se establece el procedimiento para la práctica, elaboración y rendición de los avalúos comerciales de predios y mejoras rurales que se adquieran para fines de reforma agraria y se dictan otras disposiciones. Gerente General del INCORA.

Decreto 1071 (2015, 26 de mayo). Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo agropecuario, pesquero y desarrollo rural. Presidencia de la Republica. Diario oficial 49523, 26 de mayo de 2015.

Ley 1673 (2013, 19 de julio). Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones. Congreso de Colombia. Diario Oficial 48856 del 19 de julio de 2013.

Decreto 556 (2014, 14 de marzo). Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013.

Presidencia de la República. Diario Oficial 49092 de marzo 14 de 2014.

IGAC. (2006). *Informe avalúo comercial rural efectos contables*. Gestión catastral IGAC.

https://www.igac.gov.co/sites/igac.gov.co/files/listadomaestro/fo-acm-pc02-06_informe_avaluo_comercial_rural_efectos_contables_0.docx

ANEXO A. Entrevista Peritos evaluadores

Bienvenido, en el marco del proyecto de investigación denominado "Marco metodológico elaboración de avalúos comerciales en procesos de adquisición de predios por oferta voluntaria", se agradece su participación con el aporte de opiniones y percepciones relacionadas con la valoración de inmuebles ubicados en el suelo rural para la adquisición por medio de oferta voluntaria a desarrollar por la Agencia Nacional de Tierras – ANT de acuerdo a lo reglamentado en el artículo 62 del Plan Nacional de Desarrollo 2022- 2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida".

Este ejercicio tiene una duración aproximada de 20 minutos y para nosotros es muy valiosa su colaboración.

En este sentido, los datos serán manejados con estricta confidencialidad, de conformidad con la Ley Estatutaria 1581 de 2012 de Protección de Datos y con el Decreto 1377 de 2013 y serán incorporados en una base de datos responsabilidad de los investigadores principales del proyecto mencionado.

Dado lo anterior, ¿Acepta continuar con el cuestionario?

- ACEPTO
 NO ACEPTO

NOMBRE COMPLETO

CORREO ELECTRÓNICO

1. ¿De acuerdo a lo estipulado en el Decreto 556 de 2014, cuenta usted con la categoría de Inmuebles Rurales y la categoría de Recursos Naturales y Suelos de Protección?

- SI
 NO

2. ¿Está de acuerdo que estas metodologías son las más efectivas para la valoración comercial de un terreno rural?

Método de Comparación o de Mercado

Método de Capitalización de Rentas e Ingresos

- SI
 NO

3. ¿Considera que dentro de la valoración comercial de un terreno rural debe tenerse como variable importante la normatividad urbanística, adicional a la capacidad agrologica del suelo?
- SI
- NO
4. ¿Enumere en orden de importancia de 1 a 10, siendo 1 la más importante y 10 la menos importante, las siguientes variables a ser consideradas dentro de la valoración comercial de un terreno dentro del suelo rural?
- Ubicación o localización
- Distancia a centros de consumo
- Situación de orden público
- Topografía
- Clases de suelo (valor potencial)
- Área
- Frente sobre vía y vías internas
- Pendiente y relieve
- Servicios públicos
- Condiciones socioeconómicas
5. ¿Considera que el método del costo de reposición a nuevo es el indicado para realizar la valoración de las construcciones existentes sobre un terreno dentro del suelo rural?
- SI
- NO
6. ¿Considera que las unidades fisiográficas deben ser utilizadas para la valoración comercial de un terreno dentro del suelo rural?
- SI
- NO
7. ¿Considera que la consulta a expertos es válida como método complementario al método principal para la valoración de un terreno dentro del suelo rural?
- SI
- NO