

DECRETO 1420 DE 1998

(julio 24)

Diario Oficial No. 43.349, del 29 de julio de 1998

MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO

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.

Resumen de Notas de Vigencia

NOTAS DE VIGENCIA:

- Artículos compilados en el Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, por medio del cual se expide el decreto reglamentario único del sector Administrativo de Información Estadística, publicado en el Diario Oficial No. 49.525 de 28 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015.

- Modificado por el Decreto 1788 de 2004, publicado en el Diario Oficial No. 45.569, de 4 de junio de 2004, 'Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones referentes a la participación en plusvalía de que trata la Ley [388](#) de 1997'

- Decreto declarado vigente por el Consejo de Estado, mediante Auto del 15 de abril de 1999, Exp. 5457, Magistrado Ponente, Dr. Libardo Rodríguez Rodríguez.

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA,

en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, especialmente

las que le confieren el numeral 11 del artículo [189](#) de la Constitución

Política y el artículo [61](#) de la Ley 388 de 1997,

DECRETA:

CAPITULO I.

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1o. <Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015> Las disposiciones contenidas en el presente decreto tienen por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes eventos, entre otros:

1. Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa.
2. Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria.

3. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial.
4. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa.
5. Determinación del efecto de plusvalía.
6. Determinación del monto de la compensación en tratamientos de conservación.
7. Pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del predio objeto de la misma.
8. Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el artículo [37](#) de la Ley 9a. de 1989.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, por medio del cual se expide el decreto reglamentario único del sector Administrativo de Información Estadística, publicado en el Diario Oficial No. 49.525 de 28 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015.



ARTICULO 2o. <Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.2 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015> 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.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.2 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, por medio del cual se expide el decreto reglamentario único del sector Administrativo de Información Estadística, publicado en el Diario Oficial No. 49.525 de 28 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015.



ARTICULO 3o. <Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.3 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015> La determinación del valor comercial de los inmuebles la harán, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.3 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, por medio del cual se expide el decreto reglamentario único del sector Administrativo de Información Estadística, publicado en el Diario Oficial No. 49.525 de 28 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015.



ARTICULO 4o. <Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.4 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015> La valoración comercial de los inmuebles podrá ser solicitada por las

entidades que facultan las Leyes 9a. de 1989 y 388 de 1997 y por las demás que las modifiquen y los decretos que las desarrollen para realizar los eventos descritos en el artículo [1o.](#) de este decreto.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.4 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, por medio del cual se expide el decreto reglamentario único del sector Administrativo de Información Estadística, publicado en el Diario Oficial No. 49.525 de 28 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015.



ARTICULO 5o. <Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.5 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015> Para efectos de la aplicación del inciso segundo del numeral 3o. del artículo [56](#) de la Ley 388 de 1997, cuando el avalúo catastral vigente sea resultado de una petición de estimación, según el artículo 13 de la Ley 14 de 1983 o de un autoavalúo en los términos del artículo [14](#) de la Ley 44 de 1990, deberá tener más de un año de vigencia en el respectivo catastro.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.5 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, por medio del cual se expide el decreto reglamentario único del sector Administrativo de Información Estadística, publicado en el Diario Oficial No. 49.525 de 28 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015.



ARTICULO 6o. <Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015> Como zona o subzona geoeconómica homogénea se entiende el espacio que tiene características físicas y económicas similares, en cuanto a:

1. Topografía.
2. Normas urbanísticas.
3. Servicios públicos domiciliarios.
4. Redes de infraestructura vial.
5. Tipología de las construcciones.
6. Valor por unidad de área de terreno.
7. Areas Morfológicas Homogéneas.
8. La estratificación socioeconómica.

PARAGRAFO 1o. Para efectos de la determinación de la compensación de que trata el Decreto-ley 151 de 1998, para el cálculo del reparto equitativo de cargas y beneficios y para la delimitación de las unidades de actuación urbanística, se entienden como áreas morfológicas homogéneas las zonas que tienen características análogas en cuanto a tipologías de terreno, edificación o construcción, usos e índices derivados de su trama urbana original.

PARAGRAFO 2o. En desarrollo del presente decreto, podrán tomarse como referencia las zonas homogéneas físicas elaboradas por las autoridades catastrales en sus procesos de formación catastral o de actualización de la formación catastral.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, por medio del cual se expide el decreto reglamentario único del sector Administrativo de Información Estadística, publicado en el Diario Oficial No. 49.525 de 28 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015.



ARTICULO 7o. <Artículo derogado por el artículo 7 del Decreto 1788 de 2004>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo 7 del Decreto 1788 de 2004, publicado en el Diario Oficial No. 45.569, de 4 de junio de 2004.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 1420 de 1998:

ARTÍCULO 7o. Los municipios o distritos que antes de adoptar el Plan de Ordenamiento Territorial de que trata la Ley 388 de 1997 no tuviesen reglamentado el uso del suelo, el potencial de edificación será el predominante en la zona geoeconómica homogénea o en la zona homogénea física previstas en el artículo [6o.](#) del presente decreto, al 24 de julio de 1997.

CAPITULO II.

DE LAS PERSONAS NATURALES O JURIDICAS QUE REALIZAN AVALUOS Y DE LAS LONJAS DE PROPIEDAD RAIZ



ARTICULO 8o. <Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.7 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015> Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente decreto, deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentre el bien objeto de la valoración.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.7 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, por medio del cual se expide el decreto reglamentario único del sector Administrativo de Información Estadística, publicado en el Diario Oficial No. 49.525 de 28 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015.



ARTICULO 9o. <Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.8 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015> Se entiende por lonja de propiedad raíz las asociaciones o colegios que

agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.8 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, por medio del cual se expide el decreto reglamentario único del sector Administrativo de Información Estadística, publicado en el Diario Oficial No. 49.525 de 28 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015.



ARTICULO 10. <Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.9 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015> Las lonjas de propiedad raíz interesadas en que los evaluadores que tiene afiliados realicen los avalúos a los que se refiere el presente decreto, elaborarán un sistema de registro y de acreditación de los evaluadores.

El registro que llevará cada lonja de sus evaluadores deberá tener un reglamento que incluirá, entre otros, los mecanismos de admisión de los evaluadores, los derechos y deberes de éstos, el sistema de reparto de las solicitudes de avalúo, el régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y prohibiciones de los evaluadores, las instancias de control y el régimen sancionatorio.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.9 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, por medio del cual se expide el decreto reglamentario único del sector Administrativo de Información Estadística, publicado en el Diario Oficial No. 49.525 de 28 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015.



ARTICULO 11. <Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.10 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015> La entidad privada a la cual se le solicite el avalúo y la persona que lo adelante, serán solidariamente responsables por el avalúo realizado de conformidad con el la ley.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.10 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, por medio del cual se expide el decreto reglamentario único del sector Administrativo de Información Estadística, publicado en el Diario Oficial No. 49.525 de 28 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015.

CAPITULO III.

PROCEDIMIENTO PARA LA ELABORACION Y CONTROVERSIA DE LOS AVALUOS

Notas del Editor

- En criterio del editor, para la interpretación de este Capítulo, en cuanto a ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte, debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [37](#) 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', publicada en el Diario Oficial No. 48.982 de 22 de noviembre de 2013.

(Por favor remitirse a la norma que se transcribe a continuación para comprobar la vigencia del texto original:)

'ARTÍCULO [37](#). El precio de adquisición será igual al valor comercial, determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley número [2150](#) de 1995 y de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

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, su destinación económica, el daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble y el lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.'



ARTICULO 12. <Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.11 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015> La entidad o persona solicitante podrá solicitar la elaboración del avalúo a una de las siguientes entidades:

1. Las lonjas o lonja de propiedad raíz con domicilio en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados el o los inmuebles objeto de avalúo, la cual designará para el efecto uno de los peritos privados o evaluadores que se encuentren registrados y autorizados por ella.
2. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces, quien podrá hacer avalúos de los inmuebles que se encuentren ubicados en el territorio de su jurisdicción.

PARAGRAFO. Dentro del término de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo contratado.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.11 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, por medio del cual se expide el decreto reglamentario único del sector Administrativo de Información Estadística, publicado en el Diario Oficial No. 49.525 de 28 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015.



ARTICULO 13. <Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.12 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo

Decreto 1170 de 2015> La solicitud de realización de los avalúos de que trata el presente decreto deberá presentarse por la entidad interesada en forma escrita, firmada por el representante legal o su delegado legalmente autorizado, señalando el motivo del avalúo y entregado a la entidad encargada los siguientes documentos:

1. Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.
2. Copia de la cédula catastral, siempre que exista.
3. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
4. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble motivo de avalúo, según el caso.
5. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio o parcelación cuando fuere del caso.
6. Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo. Se entiende por reglamentación urbanística vigente aquella expedida por autoridad competente y debidamente publicada en la gaceta que para el efecto tenga la administración municipal o distrital.
7. Para el caso del avalúo previsto en el artículo [37](#) de la Ley 9a. de 1989, deberá informarse el lapso de tiempo durante el cual se imposibilite la utilización total o parcial del inmueble como consecuencia de la afectación.

PARAGRAFO 1o. Cuando se trate del avalúo de una parte de un inmueble, además de los documentos e información señalados en este artículo para el inmueble de mayor extensión, se deberá adjuntar el plano de la parte objeto del avalúo, con indicación de sus linderos, rumbos y distancias.

PARAGRAFO 2o. El plazo para la realización de los avalúos objeto del presente decreto es máximo de treinta (30) días hábiles, salvo las excepciones legales, los cuales se contarán a partir del día siguiente al recibo de la solicitud con toda la información y documentos establecidos en el presente artículo.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.12 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, por medio del cual se expide el decreto reglamentario único del sector Administrativo de Información Estadística, publicado en el Diario Oficial No. 49.525 de 28 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015.



ARTICULO 14. <Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.13 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015> Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este decreto, así como las lonjas y los evaluadores no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo.

El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe; o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.13 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, por medio del cual se expide el decreto reglamentario único del sector Administrativo de Información Estadística, publicado en el Diario Oficial No. 49.525 de 28 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015.



ARTICULO 15. <Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.14 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015> La entidad solicitante podrá pedir la revisión y la impugnación al avalúo dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que la entidad que realizó el avalúo se lo ponga en conocimiento.

La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.14 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, por medio del cual se expide el decreto reglamentario único del sector Administrativo de Información Estadística, publicado en el Diario Oficial No. 49.525 de 28 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015.



ARTICULO 16. <Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.15 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015> Se entiende por revisión el trámite por el cual la entidad solicitante, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien practicó el avalúo para que reconsidere la valoración presentada, a fin de corregirla, reformarla o confirmarla.

La impugnación es el trámite que se adelanta por la entidad solicitante del avalúo ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para que éste examine el avalúo a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.15 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, por medio del cual se expide el decreto reglamentario único del sector Administrativo de Información Estadística, publicado en el Diario Oficial No. 49.525 de 28 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015.



ARTICULO 17. <Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.16 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015> Corresponde a la entidad y al perito que realizaron el avalúo

pronunciarse sobre la revisión planteada dentro de los quince (15) días siguientes a su presentación.

Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi le corresponde resolver las impugnaciones en todos los casos.

Una vez decidida la revisión y si hay lugar a tramitar la impugnación, la entidad que decidió la revisión enviará el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al de la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión.

PARAGRAFO 1o. Al decidirse la revisión o la impugnación, la entidad correspondiente podrá confirmar, aumentar o disminuir el monto del avalúo.

PARAGRAFO 2o. El plazo para resolver la impugnación será de quince (15) días hábiles y se contará desde el día siguiente a la fecha de presentación de la impugnación.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.16 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, por medio del cual se expide el decreto reglamentario único del sector Administrativo de Información Estadística, publicado en el Diario Oficial No. 49.525 de 28 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015.



ARTICULO 18. <Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.17 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015> En cuanto no sea incompatible con lo previsto en este decreto, se aplicarán para la revisión e impugnación lo previsto en los artículos [51](#) <[52](#), [53](#), [54](#), [55](#), [56](#), [57](#), [58](#), [59](#)> a [60](#) del Código Contencioso Administrativo o demás normas que lo modifiquen o sustituyan.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.17 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, por medio del cual se expide el decreto reglamentario único del sector Administrativo de Información Estadística, publicado en el Diario Oficial No. 49.525 de 28 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015.



ARTICULO 19. <Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.18 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015> Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.18 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, por medio del cual se expide el decreto reglamentario único del sector Administrativo de Información Estadística, publicado en el Diario Oficial No. 49.525 de 28 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015.

CAPITULO IV.

DE LOS PARAMETROS Y CRITERIOS PARA LA ELABORACION DE AVALUOS

Notas del Editor

- En criterio del editor, para la interpretación de este Capítulo, en cuanto a ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte, debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [37](#) 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', publicada en el Diario Oficial No. 48.982 de 22 de noviembre de 2013.

(Por favor remitirse a la norma que se transcribe a continuación para comprobar la vigencia del texto original:)

'ARTÍCULO [37](#). El precio de adquisición será igual al valor comercial, determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley número [2150](#) de 1995 y de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

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, su destinación económica, el daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble y el lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.'



ARTICULO 20. <Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.19 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015> El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones y la personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por las lonjas en sus informes de avalúo, especificarán el método utilizado y el valor comercial definido independizando el valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.19 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, por medio del cual se expide el decreto reglamentario único del sector Administrativo de Información Estadística, publicado en el Diario Oficial No. 49.525 de 28 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015.



ARTICULO 21. <Artículo no compilado en el Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015> 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 9a. 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.

Notas del Editor

- Artículo no compilado en el Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, por medio del cual se expide el decreto reglamentario único del sector Administrativo de Información Estadística, publicado en el Diario Oficial No. 49.525 de 28 de mayo de 2015. En criterio del editor debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015.



ARTICULO 22. <Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.21 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015> Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

A. Para el terreno:

1. Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma.
2. Clases de suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección.
3. Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio.
4. Tipo de construcciones en la zona.
5. La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así como la infraestructura vial y servicio de transporte.
6. En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas.
7. La estratificación socioeconómica del inmueble.

B. Para las construcciones:

1. El área de construcciones existentes autorizadas legalmente.
2. Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados.
3. Las obras adicionales o complementarias existentes.
4. La edad de los materiales.
5. El estado de conservación física.
6. La vida útil económica y técnica remanente.
7. La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido.
8. Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.

C. Para los cultivos:

1. La variedad.
2. La densidad del cultivo.
3. La vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo.

4. El estado fitosanitario.

5. La productividad del cultivo, asociada a las condiciones climáticas donde se encuentre localizado.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.21 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, por medio del cual se expide el decreto reglamentario único del sector Administrativo de Información Estadística, publicado en el Diario Oficial No. 49.525 de 28 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015.



ARTICULO 23. <Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.22 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015> En desarrollo de las facultades conferidas por la ley al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, las normas metodológicas para la realización y prestación de los avalúos de que trata el presente decreto serán señaladas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante resolución que deberá expedir dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la publicación de este decreto, la cual deberá publicarse en el Diario Oficial.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.22 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, por medio del cual se expide el decreto reglamentario único del sector Administrativo de Información Estadística, publicado en el Diario Oficial No. 49.525 de 28 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015.



ARTICULO 24. <Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.23 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015> Para calcular el daño emergente en la determinación del valor del inmueble objeto de expropiación, según el numeral 6 del artículo [62](#) de la Ley 388 de 1997, se aplicarán los parámetros y criterios señalados en este decreto y en la resolución que se expida de conformidad con el artículo anterior.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.23 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, por medio del cual se expide el decreto reglamentario único del sector Administrativo de Información Estadística, publicado en el Diario Oficial No. 49.525 de 28 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015.



ARTICULO 25. <Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.24 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015> Para la elaboración de los avalúos que se requieran con fundamento en las Leyes 9a. de 1989 y 388 de 1997, se deberá aplicar uno de los siguientes métodos observando los parámetros y criterios mencionados anteriormente o, si el caso lo amerita varios de ellos: el

método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición o, el residual. La determinación de las normas metodológicas para la utilización de ellos, será materia de la resolución de que trata el artículo [23](#) del presente decreto.

Para aplicar un método diferente a los enumerados en el inciso anterior, se requiere que previamente se someta a estudio y análisis tanto en los aspectos conceptuales como en las implicaciones que pueda tener su aplicación. Dicho estudio y análisis serán realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y, si éste lo encontrara válido lo adoptará por resolución de carácter general.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.24 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, por medio del cual se expide el decreto reglamentario único del sector Administrativo de Información Estadística, publicado en el Diario Oficial No. 49.525 de 28 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015.



ARTICULO 26. <Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.25 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015> Cuando las condiciones del inmueble objeto del avalúo permitan la aplicación de uno o más de los métodos enunciados en el artículo anterior, el evaluador debe realizar las estimaciones correspondientes y sustentar el valor que se determine.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.25 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, por medio del cual se expide el decreto reglamentario único del sector Administrativo de Información Estadística, publicado en el Diario Oficial No. 49.525 de 28 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015.

CAPITULO V.

DISPOSICIONES FINALES



ARTICULO 27. <Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.26 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015> Cuando se trate de avalúos para establecer si un inmueble o grupo de inmuebles tienen o no el carácter de Vivienda de Interés Social, para adelantar los procesos previstos en los artículos [51](#) y [58](#) de la Ley 9a. de 1989 y del artículo [95](#) de la Ley 388 de 1997, se tendrá en cuenta la totalidad del inmueble, incluyendo tanto el terreno como la construcción o mejora.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.26 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, por medio del cual se expide el decreto reglamentario único del sector Administrativo de Información Estadística, publicado en el Diario Oficial No. 49.525 de 28 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015.



ARTICULO 28. <Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.27 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015> Cuando para efectos de los programas de titulación masiva que adelanten las entidades autorizadas se requiera del avalúo del terreno y de múltiples construcciones, podrá acudirse a métodos masivos de evaluación, zonas homogéneas y tablas de avalúos comerciales o, a los avalúos previstos en el Decreto 2056 de 1995.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.27 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, por medio del cual se expide el decreto reglamentario único del sector Administrativo de Información Estadística, publicado en el Diario Oficial No. 49.525 de 28 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015.



ARTICULO 29. <Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.28 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015> 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.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.28 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, por medio del cual se expide el decreto reglamentario único del sector Administrativo de Información Estadística, publicado en el Diario Oficial No. 49.525 de 28 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015.



ARTICULO 30. <Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.29 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015> Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas sin el lleno de los requisitos legales, éstas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los casos a que hace referencia el artículo [27](#) del presente decreto.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.29 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, por medio del cual se expide el decreto reglamentario único del sector Administrativo de Información Estadística, publicado en el Diario Oficial No. 49.525 de 28 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015.



ARTICULO 31. <Artículo derogado por el artículo 7 del Decreto 1788 de 2004>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo 7 del Decreto 1788 de 2004, publicado en el Diario Oficial No. 45.569, de 4 de junio de 2004.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 1420 de 1998:

ARTÍCULO 31. Para el cálculo del efecto plusvalía, previsto en los artículos [75](#), [76](#), [77](#) y [80](#) de la Ley 388 de 1997, del primer plan de ordenamiento territorial que adopte cada municipio o distrito, el precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será el del 24 de julio de 1997.

Para los siguientes planes de ordenamiento territorial la fecha que se tendrá en cuenta para el cálculo del precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será aquella en que se inicie la revisión del Plan, de conformidad con lo previsto en el artículo [23](#) de la Ley 388 de 1997.

Para los instrumentos que desarrollan los planes de ordenamiento territorial la fecha que se tendrá en cuenta para el cálculo del precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será la del año inmediatamente anterior a la adopción del instrumento que desarrolla el plan.

PARAGRAFO. Los valores comerciales a que hace referencia el presente artículo, serán ajustados a valor presente a la fecha de adopción del plan o del instrumento que lo desarrolla.



ARTICULO 32. <Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.30 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015> La determinación del valor comercial tendiente a determinar el efecto plusvalía a que se refieren los artículos [75](#), [76](#), [77](#) y [87](#) de la Ley 388 de 1997, requiere que previamente el municipio o distrito haya adoptado el correspondiente plan de ordenamiento territorial, plan básico de ordenamiento territorial o esquema de ordenamiento territorial de que trata la Ley 388 de 1997.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo 2.2.2.3.30 del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, por medio del cual se expide el decreto reglamentario único del sector Administrativo de Información Estadística, publicado en el Diario Oficial No. 49.525 de 28 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.1.1 del mismo Decreto 1170 de 2015.



ARTICULO 33. El presente decreto rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE.

Dado en Santa Fe de Bogotá, D. C., a 24 de julio de 1998.

ERNESTO SAMPER PIZANO

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Antonio José Urdinola Uribe.

El Ministro de Desarrollo Económico,

Carlos Julio Gaitán González.



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma de la Administradora Colombiana de Pensiones - Colpensiones

ISSN 2256-1633

Última actualización: 31 de marzo de 2018

