



**INSTITUTO GEOGRAFICO "AGUSTIN CODAZZI"**

CIRCULAR 7.1.1/10955

Santa Fe de Bogotá D.C., 30 DIC. 1991

PARA: DIRECTORES SECCIONALES

DE: SUBDIRECTOR CATASTRO NACIONAL (E)

ASUNTO: **Avalúos catastrales Ley 56/81.**

Con el objeto de dar cumplimiento a la norma legal de la referencia se dan las siguientes instrucciones:

Avalúos catastrales Ley 56 de 1981

El artículo 4 del Capítulo II de la Ley 56 de 1981 dice:

"La entidad propietaria de las obras reconocerá anualmente a los municipios de que trata el artículo 10 de esta Ley .

- a - Una suma de dinero que compense el impuesto predial que dejen de percibir los inmuebles adquiridos .
- b- El impuesto predial que corresponda a los edificios y a las viviendas permanentes de su propiedad, sin incluir las presas, estaciones generadoras u otras obras públicas ni sus equipos .

Parágrafo .- La compensación de que trata el literal a - del presente artículo se calculará aplicando a toda el área adquirida por la entidad propietaria, evaluada por el valor catastral promedio por hectárea rural en el resto del municipio, una tasa igual al 150% de la que corresponde al impuesto predial vigente para todos los predios del municipio."

Se da un ejemplo para determinar el valor promedio en el caso de predios inundados para represas de agua, ante lo cual se procederá así:



CIRCULAR 7.1.1/ 10955

2

## 1.1 Para catastros no formados según Ley 14/83

Se procede a dividir el avalúo total del terreno en la zona rural del municipio por su área; el resultado será el valor promedio ponderado por hectárea, el cual se multiplicará por el área que fue adquirida por la represa.

Ejemplo: Se tiene un municipio "X" con un área rural de 22.500 hectáreas, cuyo avalúo vigencia 1991 es de \$1.850'980.500.

El área adquirida por la represa es 1.200 hectáreas.

$$\text{- Valor promedio ponderado/Ha.} = \frac{1.850'980.500}{22.500} = \$ 82.265,8$$

$$\text{- Avalúo área represa} = 1.200 \times \$ 82.265,8 = \$ 98'718.960$$
$$\text{Avalúo definitivo} = 98'719.000$$

## 1.2 Para catastros elaborados por Ley 14/83

Según el cuadro resumen del plano de áreas homogéneas-geo-económicas zona rural, se toma el porcentaje de área correspondiente a cada zona y se multiplica por su valor; enseguida se procede a efectuar la sumatoria de todos estos valores para encontrar el valor promedio ponderado por hectárea, que luego se multiplicará por el área adquirida por la represa y obteniendo de esta forma su avalúo.

Ejemplo: Tomando los datos resultantes en el estudio de zonas homogéneas, se tiene:

Zona	(a) Area (Has)	(b) %	(c) V/r/Ha.	(d) $\frac{d = b \times c}{100}$
1	522	4,0	1'200.000	48,000
2	450	3,5	800.000	28,000
3	1.820	14,2	700.000	99,400
4	714	5,6	600.000	33,600
5	1.400	11,0	500.000	55,000
6	4.374	34,2	400.000	136,800
7	2.600	20,3	300.000	60,900
8	920	7,2	200.000	14,400
	12.900		Total	476.100




MINISTERIO DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO


# INSTITUTO GEOGRAFICO "AGUSTIN CODAZZI"

CIRCULAR 7.1.1/ 10955

El valor ponderado por hectárea (\$476.100) se multiplica por el área de la represa (1.500 hectáreas) para obtener el avalúo definitivo, \$714'150.000.

Atentamente,

  
JAVIER TRUJILLO ERASO



3

*[Handwritten notes and signatures in the right margin]*