



RESOLUCION No. 2964 DE 1995
(Septiembre 12)

Por la cual se establecen las tarifas para el pago de los servicios por la realización de avalúos comerciales de predios y mejoras rurales en los programas de reforma agraria, y el reconocimiento de los gastos de las diligencias de inspección ocular y el valor total de los dictámenes que se practiquen y rindan en otros procedimientos agrarios.

EL GERENTE GENERAL DEL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA

En uso de sus facultades legales y estatutarias, y en especial las que le confiere el artículo 12 del Decreto 1139 de 1995.

RESUELVE :

CAPÍTULO I

DE LAS TARIFAS PARA LIQUIDAR LOS SERVICIOS DE
LOS PERITOS AVALUADORES

ARTICULO 1o.- Las tarifas con base en las cuales se liquidarán los servicios de los peritos evaluadores por la realización de los avalúos comerciales de predios y mejoras rurales en los procedimientos de adquisición de tierras con fines de reforma agraria, serán las que resulten de realizar la siguiente operación:

1o. Se tendrá como base o valor mínimo el equivalente a un salario mínimo mensual legal.

2o. El valor definido en el numeral anterior, se incrementará en el porcentaje que resulte de sumar las cuatro variables para cada una de las características que tenga el predio o el avalúo, o ambos, de la siguiente forma:

2.1 INCREMENTO POR DISTANCIA

- En los predios que se encuentren a una distancia menor o igual a 30 kilómetros, contados a partir de la capital del departamento en donde se encuentre ubicado el inmueble, se tendrá en cuenta un veinte por ciento (20%) sobre la base.

- Para los predios que se encuentren a una distancia mayor de 30 kilómetros y hasta 100 kilómetros, contados a partir de la capital del departamento en donde se encuentre situado el predio, se tendrá en cuenta un incremento del treinta por ciento (30%) sobre la base.

- Cuando el inmueble se halle a una distancia superior a 100 kilómetros, contados a partir de la capital del departamento en donde aquel se encuentre ubicado, se tendrá en cuenta un incremento del cuarenta por ciento (40%) sobre la base.

Para efectos de la presente Resolución, se entiende por distancia, la medida en kilómetros por la vía de acceso establecida a partir de la terminación del perímetro del área urbana de la capital del departamento, hasta la entrada principal del inmueble objeto del avalúo. Esta distancia será la registrada en el informe técnico suministrado por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria.

2.2 INCREMENTO POR AREA DEL PREDIO.

- Para los predios que tengan un área menor o igual a 20 hectáreas, no se considerará incremento alguno sobre la base.

- En predios donde la superficie sea mayor a 20 hectáreas y hasta 100 hectáreas, se tendrá en cuenta un incremento del diez por ciento (10%) sobre la base.



- Los predios que tengan un área mayor de 100 hectáreas y hasta 200 hectáreas, se asignará un incremento del veinticinco por ciento (25%) sobre la base.
- Respecto de los predios donde la extensión sea superior a 200 hectáreas, sin exceder de 300 hectáreas, se considerará un incremento del treinta por ciento (30%) sobre la base.
- Para inmuebles con área mayor a 300 hectáreas y hasta 500 hectáreas, se tendrá en cuenta un incremento del cuarenta por ciento (40%) sobre la base.
- Para los predios con área mayor a 500 hectáreas, se tendrá en cuenta un incremento del diez por ciento (10%) sobre la base por cada 100 hectáreas o fracción.

2.3 INCREMENTOS POR TOPOGRAFIA.

Para estos efectos se tendrá en consideración el porcentaje de la pendiente correspondiente a las unidades fisiográficas del respectivo inmueble.

2.3.1 Cuando en el predio se presente un solo rango de pendiente, se procederá así:

- Para las superficies que tengan una topografía menor o igual al doce por ciento (12%) de pendiente, no se considerará incremento alguno sobre la base.
- En las áreas con topografía mayor del doce por ciento (12%) y hasta el veinticinco por ciento (25%) de pendiente, se asignará un incremento del siete por ciento (7%) sobre la base.
- Respecto de las extensiones con una topografía mayor del veinticinco por ciento (25%) y hasta el cincuenta por ciento (50%) de pendiente, se tendrá en cuenta un incremento del quince por ciento (15%) sobre la base.
- Las áreas que tengan una topografía mayor del cincuenta por ciento (50%) y hasta el setenta y cinco por ciento (75%) de pendiente, se tendrá en cuenta un incremento del veinte por ciento (20%) sobre la base.
- Para las superficies donde la topografía sea superior al setenta y cinco por ciento (75%) de pendiente, se tendrá en cuenta un incremento del treinta por ciento (30%) sobre la base.

2.3.2 Cuando en el predio se presenten áreas con diferentes rangos de pendiente.

El porcentaje de la pendiente del área total del fundo se determinará mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\begin{aligned}
 & W_1 X_1 + W_2 X_2 \\
 + \dots + W_k X_k & \quad \Sigma WX \\
 \% P = \frac{\dots}{W_1 + W_2 + \dots + W_k} & = \frac{\Sigma WX}{\Sigma W}
 \end{aligned}$$

donde:

% P = Porcentaje ponderado de las pendientes

W₁...W_k = Areas del predio con diferente rango de pendiente.



X₁...X= Porcentajes promedio de las pendientes correspondientes a las diferentes áreas del fundo.

2.4 INCREMENTO POR EL VALOR DE LAS MEJORAS.

- Cuando el valor total de las mejoras incidentales sea menor o igual a ciento sesenta y ocho (168) veces el salario mínimo mensual legal, se incrementará en un diez por ciento (10%) sobre la base. Si es mayor a ciento sesenta y ocho (168) veces el salario mínimo mensual legal, se incrementará en un veinte por ciento (20%) sobre la base.
- Cuando el valor total de las construcciones y anexos sea menor o igual a ciento sesenta y ocho (168) veces el salario mínimo mensual legal, se aumentará en un cinco por ciento (5%) sobre la base. Si es mayor a ciento sesenta y ocho (168) veces el salario mínimo mensual legal, se incrementará en un diez por ciento (10%) sobre la base.
- Si el valor total de los cultivos permanentes y semipermanentes es menor o igual a ciento sesenta y ocho (168) veces el salario mínimo mensual legal, se aumentará en un diez por ciento (10%) sobre la base. Si es mayor a ciento sesenta y ocho (168) veces el salario mínimo mensual legal, se incrementará en un veinte por ciento (20%) sobre la base.
- En el evento de que el valor total de la maquinaria y equipos fijos instalados sea menor o igual a ciento sesenta y ocho (168) veces el salario mínimo mensual legal, se aumentará en un cinco por ciento (5%) sobre la base. Si es mayor a ciento sesenta y ocho (168) veces el salario mínimo mensual legal se incrementará en un diez por ciento (10%) sobre la base.

Para el avalúo comercial de las mejoras se tendrá en cuenta el concepto definido en el numeral 2o. del artículo 2o. del Decreto 1139 de 1995.

PARAGRAFO.- Cuando se objete el avalúo por error grave y se de traslado a un perito diferente del que intervino inicialmente con el objeto de que se pronuncie sobre la existencia y fundamentos del error alegado, si a ello hubiere lugar, se reconocerá por el INCORA como valor correspondiente a la diligencia respectiva el uno punto cinco (1.5) del salario mínimo legal mensual.

ARTICULO 2o.- La liquidación de los servicios de los peritos contratados para la realización de avalúos de mejoras, será el equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal incrementado en el porcentaje que resulte de sumar las variables de distancia, topografía y mejoras, de acuerdo a las condiciones establecidas en los apartes 2.1, 2.3 y 2.4 del numeral 2o. del artículo 1o. de esta Resolución.

ARTICULO 3o.- La tarifa con base en la cual se liquidarán los servicios a cada experto por la práctica de las diligencias de inspección ocular y la rendición de los dictámenes periciales correspondientes en los procedimientos administrativos agrarios adelantados por el INCORA, se efectuará así:

- Las primeras 50 hectáreas: A razón de un (1.00) salario mínimo diario legal por hectárea.
- Las siguientes 50 hectáreas: A razón de un sesenta por ciento (60%) de un (1.00) salario mínimo diario legal por hectárea.
- Las siguientes 400 hectáreas: A razón del nueve por ciento (9%) de un (1.00) salario mínimo diario legal por hectárea.
- Las siguientes 500 hectáreas: A razón del cinco por ciento (5%) de un (1.00) salario mínimo diario legal por hectárea.
- El área que exceda de 1000 hectáreas: A razón del uno y medio (1.5%) de un (1.00) salario mínimo diario legal por hectárea.



ARTICULO 4o.- Cuando en la misma actuación le corresponda al perito realizar el avalúo de más de cinco (5) predios o mejoras, se le reconocerá el valor correspondiente al ochenta por ciento (80%) de la liquidación total de honorarios de cada avalúo practicado según las normas de liquidación establecidas en los artículos 1o. y 2o. de la presente Resolución.

ARTICULO 5o.- En los eventos en que la realización de avalúos de predios o de mejoras rurales, o la práctica de las diligencias de inspección ocular con rendición de dictámenes deba efectuarse por peritos o expertos inscritos en otras Regionales del Instituto, la tarifa de pago definida en los artículos anteriores se incrementará en los costos de desplazamiento correspondientes al valor del transporte, desde el lugar de inscripción hasta la capital del departamento en donde se encuentre ubicado el predio objeto de la visita, así como los correspondientes al regreso al lugar de su domicilio.

ARTICULO 6o.- La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Santa Fé de Bogotá, D.C., a 12 de Septiembre de 1995

TIBERIO ALZATE VARGAS
GERENTE GENERAL

ALEJANDRO OLAYA VELAZQUEZ
SECRETARIO GENERAL

PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL No. 42029 DE SEPTIEMBRE 29 DE 1995.