

RESOLUCION No. 2965 DE SEPTIEMBRE 12 DE 1995

Por la 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.

EL GERENTE GENERAL DEL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA

en uso de sus facultades legales y estatutarias, y en especial las contenidas en el [Decreto 1139 de 1995],

R E S U E L V E :

CAPITULO I

PROCEDIMIENTO Y ELEMENTOS PARA LA DETERMINACION DEL AVALUO COMERCIAL DE UN PREDIO

Artículo 1- Procedimiento y determinación del avalúo. Para determinar el avalúo comercial de un predio rural y sus mejoras, o simplemente de éstas, en cualesquiera de los procedimientos de adquisición o negociación de tierras para fines de reforma agraria, conforme a lo exigido en la [Ley 160 de 1994], los [Decretos 2666 de 1994], [Decreto 1032 de 1995] y [Decreto 1139 de 1995] y demás normas concordantes del mismo estatuto, el perito evaluador deberá adelantar las siguientes diligencias:

1. La revisión previa de la información suministrada por el INCORA, la que comprenderá:

- Nombre del predio, ubicación y estudio de los títulos respectivos.
- Delimitación, colindantes y levantamiento topográfico planimétrico con relleno predial amarrado a coordenadas geográficas, cuando fuere posible dicho amarre.
- Plancha cartográfica en la cual esté localizado el predio, en lo posible.
- Area, relieve y pendiente.
- Vías de acceso e internas, cercas y servidumbres.
- Clima, altura, precipitación pluviométrica y piso térmico.
- Número de cosechas anuales que permite la distribución de las lluvias y factores climáticos limitantes.
- Clasificación agrológica, según su capacidad de uso, manejo y aptitud.
- Fuentes de aguas naturales o artificiales y la disponibilidad permanente o temporal de ellas.
- Conservación y protección de los recursos naturales renovables.
- Cercanía a zonas de manejo especial o de conservación de los recursos naturales renovables.
- Construcciones, instalaciones, maquinaria y equipos fijos instalados, siempre que se hallen directamente vinculados a la producción y productividad del predio, discriminándolos de acuerdo con su utilidad y necesidad para el aprovechamiento del inmueble.
- Explotación económica, con indicación del grado, clase e intensidad de cada una de las actividades encontradas.

- Ocupantes y trabajadores permanentes u ocasionales.
- Administración, modalidad de la explotación y formas de tenencia.
- Condiciones de mercadeo de los productos agropecuarios en la región.
- Concepto sobre la aptitud económica del predio para su utilización en el respectivo programa de reforma agraria.
- Cálculo de la unidad agrícola familiar para el predio.
- Los demás datos que se consideren pertinentes.

2. Consultar en lo posible una información complementaria en otras entidades oficiales o privadas, tales como las oficinas de Catastro, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero, el DANE, bancos, las UMATAS y Tesorería Municipal, Oficina Municipal de Planeación, relacionada con los siguientes documentos:

- a) La ficha predial y la vigencia catastral del municipio donde se encuentre ubicado el predio.
- b) Los estudios de suelos y zonas homogéneas físicas y geoeconómicas.
- c) Los avalúos anteriores del predio o de otros predios similares, efectuados en los últimos dos años en la misma zona homogénea física.
- d) La ubicación del predio en la cartografía existente.
- e) Uso del inmueble objeto del avalúo.

En caso de que no se obtenga la información indispensable o suficiente para la realización del avalúo, el perito deberá consultar la fotografía aérea en donde se encuentra ubicado el predio, con el fin de realizar mediante fotointerpretación el análisis de la información correspondiente al inmueble, tales como las curvas de nivel para efectos de determinar las pendientes del terreno, drenajes, vías, uso y otras necesarias, teniendo en cuenta la fecha en que se hubieren realizado y considerar, además, los cambios que se hayan presentado.

No podrá practicarse la diligencia de identificación predial, sin que previamente se hubiere consultado la información relativa al predio y a las características de la zona donde éste se encuentra.

3. La identificación física del predio. Consiste en establecer, mediante la práctica de una inspección ocular, la ubicación del predio, los límites y colindantes, el valor intrínseco orgánico de los terrenos, uso de la tierra, construcciones y anexos, maquinaria y equipos fijos instalados vinculados directamente a la producción y productividad del predio y demás mejoras que posea el inmueble respectivo.

Para tal fin se adelantarán las actuaciones y se considerarán las indicaciones y definiciones que se señalan en el [Artículo 2o. de esta Resolución].

4. La investigación sobre las variables exógenas del predio que influyan en la determinación del avalúo del mismo. Se consideran como variables exógenas del predio, todos los aspectos relacionados con la información del sector en donde se encuentre ubicado el fundo, que influyan en la determinación del avalúo del mismo, tales como el desarrollo de la zona, nivel socioeconómico, comercialización del predio, vías de acceso, servicios comunales, servicios públicos, situación de orden público y perspectivas de valorización, de las cuales se hará un breve comentario, según lo descrito en el [Numeral 7, del Artículo 2o. de la presente Resolución].

5. Determinación del precio de los elementos a avaluar. Comprende las siguientes actuaciones:

a) Para definir los precios unitarios y el valor comercial de un predio o de las mejoras en él establecidas, se utilizarán por el perito los siguientes métodos:

Método de comparación. Consiste en obtener los precios unitarios que se utilizarán en la liquidación del avalúo, por investigación directa e indirecta en el mercado inmobiliario para el predio objeto del avalúo y para otros predios de características semejantes y de igual grado de explotación.

Para tal fin, se utilizarán avalúos recientes de inmuebles similares al que se está avaluando, destacando los elementos diferentes y efectuando los ajustes para cada uno de ellos. Cuando no exista información de avalúos recientes, se deberá realizar una consulta directa de precios para otros fundos rurales dentro de la misma zona y compararlos con los precios de la investigación directa llevada a cabo en el inmueble objeto del avalúo. En la cartografía y en el terreno se investigarán los predios que sirvan de comparación con el fin de verificar dicha base.

Método de reposición. Consiste en suponer que el bien objeto del avalúo es necesario reponerlo por uno de parecidas características y condiciones, debidamente actualizado y depreciado.

Este método se utilizará respecto de las construcciones, maquinaria y equipo que no se encuentren en idénticas condiciones en el mercado, o para hallar el valor de las mejoras del terreno, tales como cercas, canales de riego o drenaje, abrevaderos y otros que sean pertinentes.

b) Investigación de mercado en la zona.

- Para el terreno.

Investigación indirecta. El perito deberá investigar en las Oficinas del IGAC, INCORA y entidades bancarias, los avalúos que se hayan realizado en los últimos dos años en inmuebles de la misma zona donde se encuentre ubicado el predio objeto del experticio. Así mismo, se investigará en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y Notarías, las escrituras y otros comprobantes afines.

Investigación directa. Se averiguará con los colindantes del predio y con personas conocedoras del mercado inmobiliario, respecto del precio por unidades de área sobre el inmueble objeto del avalúo, y de otros fundos rurales de similar calidad y comparable grado de explotación.

- Para las mejoras.

Investigación directa. Se establecerá con personas o entidades idóneas el precio por metro cuadrado de las construcciones y anexos.

El perito investigará sobre el valor de la maquinaria y equipo fijos que estén directamente vinculados a la producción y productividad del predio, cuando se halle en el mercado; en caso contrario, podrá utilizar el método de avalúo de reposición, teniendo en cuenta el estado, la edad y demás elementos necesarios para realizar la correspondiente depreciación. Este tipo de maquinaria y equipos fijos vinculados directamente a la producción y productividad realizada en el predio se avaluarán separadamente.

Para los cultivos, el perito investigará en el municipio o región con los diferentes gremios de la producción agropecuaria que existan y de reconocida idoneidad, los valores actualizados por hectárea para cada clase de cultivo, teniendo en cuenta todos los factores que incidan en el valor de estos, como densidad de siembra, edad, producción por hectárea, estado fitosanitario y otros.

El perito examinará el predio y las mejoras que se pretendan adquirir y realizará personalmente las investigaciones y averiguaciones necesarias, podrá recibir información de terceros u observaciones del propietario y así lo hará constar en el dictamen que expida.

6. Del proceso y cálculo de los valores.

Realizada la investigación indirecta, o sea las transacciones de los últimos dos (2) años, será necesario actualizarlas a la misma fecha mediante la utilización del índice de precios al productor del sector agropecuario (IPP) u otro método de actualización de precios relacionado con el sector agropecuario. Una vez actualizado y tomando el rango de valor, se establecerá cuál es la moda o mayor frecuencia de rango, que servirá de indicador inicial del valor por unidad de área.

La investigación directa deberá someterse a un procesamiento estadístico, calculando el precio promedio por unidad de área. Además, se calculará la desviación estándar y el coeficiente de variación de los valores que permitan establecer un rango de confianza dentro del cual se espera sea válido el valor promedio adoptado.

Para los fines señalados anteriormente, se entiende por:

a) Media aritmética. Es el número que se obtiene de dividir la suma de todas las observaciones por el número de ellas y que se puede formalizar mediante la expresión matemática:

$N = \frac{\sum X}{N}$ donde:

$\sum$ = Media aritmética de los valores de encuesta

($\sum$) = Signo con que se indica sumatoria.

X = Cada uno de los valores obtenidos en la encuesta.

N = Número de casos estudiados.

b) Desviación estándar (S): La raíz cuadrada de la media aritmética de las diferencias de cada valor obtenido en la encuesta, con respecto a la media aritmética de los valores elevados al cuadrado. Esta definición se formaliza mediante la expresión:

$S = \sqrt{\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{N}}$ donde:

N

S = Desviación estándar.

($\sum$) = Signo con que se indica sumatoria.

X = Cada uno de los valores obtenidos en la encuesta.

$\bar{X}$ = Media aritmética de los valores de encuesta.

N = Número de encuesta.

c) Coeficiente de variación (V): La relación existente entre la desviación estándar y la media aritmética de las encuestas, multiplicando por cien (100). Esta definición se formaliza mediante la siguiente ecuación:

$V = \frac{S}{\bar{X}} \times 100$ donde:

V = Coeficiente de variación.

V = Coeficiente de variación.

Este indicador de dispersión está en términos porcentuales y al calcularlo se deben tener en cuenta los siguientes parámetros:

- Cuando su valor sea menor al quince por ciento (15%), la media obtenida podrá adoptarse como el

precio que probablemente tenga el avalúo en estudio.

- Si su valor es mayor al quince por ciento (15%), será necesario reforzar la investigación con nuevos puntos de referencia, o con nuevas personas investigadas, y no será conveniente aplicar la media obtenida.

Si esta dispersión se debe a que el predio objeto de avalúo tiene dos o más zonas de diferentes características, y los encuestados le dan mayor preponderancia a uno u otro factor, en los nuevos puntos deberá subdividirse en función de esas características físicas o económicas.

Si la dispersión se debe o no a sesgos voluntarios, para eliminarlos se requerirán nuevas encuestas.

7. Liquidación de avalúos. La determinación del valor comercial de un predio será la adición de los avalúos practicados independientemente para los terrenos y las mejoras.

Los avalúos indicarán el valor unitario promedio de cada hectárea o fracción de la superficie del predio.

8. Presentación de los Informes. Como resultado de todo el proceso señalado en el artículo anterior, el perito deberá elaborar dos informes, así:

1) De Memoria Explicativa.

2) De Resumen General.

El Informe de Memoria Explicativa contendrá la siguiente información:

Información Básica.

- Documento de solicitud de avalúo.
- Nombre del predio.
- Departamento.
- Municipio.
- Vereda.

- Número catastral.
- Número del folio de matrícula inmobiliaria.
- Nombre del propietario.
- Fecha de visita.
- Fecha del informe.

Información del Sector.

- Desarrollo.
- Nivel socioeconómico.
- Comercialización.
- Vías de acceso y características.
- Servicios comunales.
- Servicios públicos.
- Situación de orden público.
- Perspectivas de valorización.

Generalidades del Predio.

- Delimitación de sus linderos generales (Fuente).
- Area total y número del plano o fotografía aérea u otro documento, de las zonas en que se halla dividido el predio.
- Plano topográfico con el predio iluminado (carta IGAC).
- Ubicación.

- Características climáticas.

Características del Predio.

- Suelos.
- Relieve y pendientes.
- Recursos hídricos.
- Vías internas.
- Forma geométrica.
- Explotación económica y posibilidades de mecanización.
- Frente sobre la (s) vía (s) y cercas perimetrales internas.
- Redes de servicio.
- Irrigación.
- Otros (puentes, servidumbres, comederos, etc.).

Cálculos

- Resumen de la investigación directa tanto del predio, como de los otros inmuebles investigados.
- Resumen de las investigaciones indirectas sobre otros predios rurales.
- Los cuadros y tablas donde se muestre el manejo estadístico de la investigación directa e indirecta.
- Cuadro resumen de los valores unitarios adoptados para el terreno, de acuerdo con la zonificación agrológica, y para las mejoras, discriminando para cada una de ellas los equipos e implementos productivos vinculados directamente a la producción y productividad del predio.
- Valor unitario, áreas y descripción de cada especie de cultivo.
- Valor total de los cultivos (permanentes y semipermanentes).
- Valor unitario de las mejoras describiendo si son útiles (productivas), no útiles (improductivas o voluptuarias), área y valor total para cada mejora.
- Valor total del terreno.
- Valor total de las mejoras.
- Valor total del predio.
- Anexar los documentos que haya proporcionado el INCORA relacionados con el informe de la visita técnica, y la referencia de los que hubiere utilizado en la elaboración del avalúo, u otros documentos que ayuden a entender los valores definidos tales como fotos y planos.

El informe de resumen general será una breve descripción de la memoria explicativa y deberá contener los siguientes datos:

Información Básica.

- Documento de solicitud del avalúo.
- Nombre del predio.
- Departamento.
- Municipio.
- Vereda.
- Número catastral.
- Número del folio de matrícula inmobiliaria.

- Nombre del propietario.
- Fecha de visita.
- Fecha del informe.

Información del Sector.

- Servicios públicos.
- Desarrollo de la zona.
- Vías de acceso y características.

Generalidades del Predio.

- Linderos generales.
- Area total.
- Ubicación.
- Características climáticas.

Características del Predio.

- Suelos.
- Relieve y pendientes.
- Recursos hídricos.
- Vías internas.
- Explotación económica (s) y posibilidades de mecanización.
- Redes de servicio.
- Irrigación.
- Otros (puentes, servidumbres, comederos, etc.).

Cálculos.

- Valor unitario, área y valor total de cada zona agrológica en que se halla dividido el predio para su valuación, discriminando el valor intrínseco de las tierras y el valor de las mejoras. Para el terreno se indicará el valor unitario promedio de cada hectárea o fracción de la superficie del predio.

- Valor total del terreno.

- Valor unitario, áreas y descripción de cada especie de cultivo.

- Valor total de los cultivos (permanentes y semipermanentes)

- Valor unitario de las mejoras, describiendo si son útiles (productivas), no útiles (improductivas o voluptuarias), área y valor total para cada mejora.

- Valor total de las mejoras.

- Resumen del valor total del terreno y mejoras.

- Valor total del predio.

PARAGRAFO.- Cuando el avalúo se refiera exclusivamente al terreno, se aplicará lo señalado anteriormente, sin tener en cuenta las mejoras. Si la actuación sólo comprende el avalúo de mejoras, en ella no se considerará lo relativo al valor del terreno.

CAPITULO II

CRITERIOS Y DEFINICIONES

Artículo 2- Enumeración. Para establecer la ubicación del predio, sus límites y colindantes, el valor intrínseco orgánico de los terrenos, el uso de la tierra, construcciones y anexos, maquinarias y equipos fijos instalados directamente vinculados a la producción y productividad del predio y las variables exógenas que se enuncian en los [Numerales 1o. y 2o. del Artículo 2o. del Decreto No. 1139 del 30 de junio de 1995] y en los [Numerales 3o. y 4o. del Artículo 1 de esta Resolución], el perito deberá tener en cuenta las indicaciones, observaciones, criterios y definiciones que se señalan a continuación:

1. UBICACION

Es la descripción de la localización de un predio con relación a las vías de comunicación, al centro urbano principal y a otras localidades urbanas. Cuando se conozcan las coordenadas (latitud y longitud) que definen la ubicación del predio se debe adicionar esta información.

2. LIMITES Y COLINDANTES

El perito deberá realizar un recorrido del predio e identificar los linderos con base en el plano aportado por el INCORA, por el propietario o por la sociedad inmobiliaria rural, según el caso.

3. VALOR INTRINSECO ORGANICO DE LOS TERRENOS

El valor intrínseco orgánico de los terrenos, que corresponde a la clasificación de las tierras, deberá precisarse con base en las condiciones agrológicas, topográficas, climáticas y de explotación.

CONDICIONES AGROLOGICAS. En las condiciones agrológicas se tendrán en cuenta, las calidades físicas y químicas del suelo y las limitaciones de uso y manejo del mismo, las cuales se establecerán según la clasificación agrológica como se expresa a continuación:

Clasificación agrológica. Las condiciones de los suelos se determinarán teniendo en cuenta las siguientes variables: relieve, pendiente, drenaje natural, encharcamientos o inundabilidad, permeabilidad de los suelos, discontinuidad, retención de humedad, pedregosidad, erosión, textura, profundidad efectiva y nivel de fertilidad. De acuerdo con las características de los suelos por su capacidad de uso, se realizará la clasificación agrológica según el sistema de clasificación de tierras adoptado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC", a la vez tomado del sistema del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos de América. Según la clasificación existen ocho (8) clases agrológicas, las cuales se representan en números romanos (I,II,III,IV,V,VI,VII,VIII), de tal manera que a medida que aumenta el grado numérico disminuye la aptitud del suelo para el uso y manejo. Por ejemplo, los suelos de la clase I tienen ninguna o muy poca limitación para la explotación intensiva, estas limitaciones se van acentuando hasta llegar a la clase VIII en la cual las áreas son totalmente nulas para adelantar cualquier explotación agropecuaria.

La descripción de las ocho clases es como sigue:

CLASE I.

Suelos con relieve plano, ligeramente plano a casi plano; pendientes inferior al 3%. Sin erosión o con erosión ligera como máximo en un 10% del área. Profundos o muy profundos, sin piedras o con muy pocas que no interfieren las labores de la maquinaria; sin problemas de salinidad; si esta se presenta debe ser ligera y fácil de corregir en forma permanente y en ocurrencia no mayor del 10% del área. Suelos bien drenados sin peligro de inundaciones; los encharcamientos si se presentaren no ocasionarían daños en los cultivos. Retención de agua alta a mediana; permeabilidad lenta a moderada y moderadamente rápida. Nivel de fertilidad moderado a alto.

Son suelos aptos para una amplia diversidad de cultivos transitorios y perennes. Requieren las usuales prácticas de manejo: empleo de fertilizantes, correctivos, abonos verdes, rotación de cultivos, prevención de erosión.

CLASE II

Suelos con relieve igual a los de la Clase I o moderadamente inclinados a ondulados, con pendientes inferiores al 12%. Sin erosión o con erosión ligera en un máximo de 20% del área. Moderadamente profundos a muy profundos, sin piedras o con piedras que no imposibilitan las labores de la maquinaria. Si hay suelos salinos o salino sódicos no deben afectar más del 20% del área y ser fácilmente corregibles, aunque la corrección no sea permanente. Drenaje natural bueno a moderado o imperfecto.

Encharcamientos, si se presentan, con duración no mayor de 15 días, por ciclos de invierno y que no ocasionen mayores daños a los cultivos. Inundaciones ocasionales, si se presentan, de muy corta duración en invierno rigurosos y no mayores de 1 a 2 días, no producen daños de consideración. Retención de humedad muy alta a mediana; permeabilidad lenta, moderadamente lenta, moderadamente rápida o rápida. Nivel de fertilidad moderado, moderadamente alto a alto. Por las pequeñas limitaciones que ocurren en esta clase, la elección de cultivos transitorios y perennes no es tan amplia como en la clase I. Estos suelos requieren prácticas de manejo más cuidadosos que los de la Clase I, aunque fáciles de aplicar.

En ocasiones será necesario establecer drenajes, prevenir y controlar la erosión más cuidadosamente.

CLASE III

Suelos con relieve similar a la clase II o con los siguientes rangos: fuertemente inclinados a fuertemente ondulados con pendientes que no exceden del 25%. Erosión hasta de tipo ligero en no más del 30% del área, de tipo moderado en áreas inferiores al 10%. Profundidad efectiva superficial a muy profunda. Sin piedras hasta pendientes del 12% y pedregosos en pendientes del 12 al 25%. La salinidad no excede del 30% del área para suelos salinos o salinosódicos. El drenaje natural excesivo, bueno a moderado, imperfecto o pobre. Encharcamientos ocasionales en lapsos cortos con un máximo de 30 días acumulados por año; inundaciones hasta por un máximo de 30 días acumulados por año. Retención de agua baja, mediana, alta o muy alta. Permeabilidad lenta, moderadamente rápida o rápida. Nivel de fertilidad alto a muy bajo. Tiene una o varias limitaciones más altas que las de la Clase II que inciden en la selección de los cultivos transitorios o perennes. Requiere prácticas de manejo y conservación de aplicación rigurosa; control de erosión y de agua, drenajes, fertilización, recuperación de áreas salinas o salinosódicas.

CLASE IV.

Suelos con pendientes similares a las de la Clase III; erosión con grados más altos que los de la clase anterior así: ligera hasta el 40%; moderada hasta el 20% y severa hasta el 10% del área; profundidad efectiva muy superficial a muy profunda; pedregosidad similar a la de la Clase III, salinidad hasta un 40% del área para suelos salinos sódicos; drenaje natural desde excesivo hasta pobremente drenados; encharcamientos ocasionales en dos ciclos por años, hasta por 60 días acumulados; inundabilidad también hasta por 60 días acumulados y en dos ciclos anuales; retención de agua excesivamente alta, muy alta, mediana, baja y muy baja; permeabilidad muy lenta, moderadamente lenta, moderada, moderadamente rápida, rápida y muy rápida. Nivel de fertilidad muy bajo a alto. Por la limitación o limitaciones tan severas que pueden ocurrir, la elección de cultivos transitorios y perennes es muy restringida.

Requiere prácticas de manejo y conservación más rigurosa y algo difíciles de aplicar.

CLASE V

Suelos de relieve plano, ligeramente plano, casi plano, con pendientes inferiores al 3%; sin erosión o poco significativa; muy superficiales, excesivamente pedregosos y rocosos en la superficie que imposibilitan el empleo de maquinaria. Drenaje natural excesivo a muy pobremente drenado; inundaciones con duración de 6 a 8 meses; retención de agua excesiva a muy baja; permeabilidad muy lenta a muy rápida; nivel de fertilidad muy bajo a alto. Las limitaciones de esta clase son de tal severidad que no es práctica la habilitación de esas tierras. Su uso está limitado principalmente a pastos, bosques o núcleos de árboles y

de vida silvestre.

CLASE VI.

Suelos con relieve similar a la Clase IV, o de relieve escarpado o fuertemente quebrado. Para estos, las pendientes serán del 25 a 50%. El área puede estar afectada por erosión ligera hasta el 60%, moderada hasta el 30% y severa hasta el 20%. Profundidad efectiva muy superficial a muy profunda; pedregosidad y rocosidad nula a excesiva. Salinidad hasta en un 60% para suelos salinos y salinosódicos. Drenaje natural excesivo a muy pobre. Encharcamientos hasta de 90 días acumulados por año.

Inundaciones entre 2 a 4 meses por año, retención de humedad excesiva a muy baja. Permeabilidad muy lenta a muy rápida. Nivel de fertilidad muy alto a muy bajo. Son suelos con aptitud especial para pastoreo con buen manejo de potreros o, cultivos permanentes y bosques. Se pueden encontrar sectores limitados en donde es posible explotarlos con cultivos limpios de subsistencia. Por la limitación o limitaciones tan severas, las medidas de conservación y manejo deben ser especiales y muy cuidadosas.

CLASE VII

Suelos con relieve similar a las de la Clase VI o también muy escarpados, con pendientes mayores del 50%. La erosión es más grave que en los suelos de Clase VI. El área puede estar afectada por erosión ligera hasta 100%, moderada hasta 70%, severa hasta 50% y muy severa hasta 30%. Muy superficiales a muy profundos, pedregosidad y rocosidad nula a excesiva. Suelos salinos, salinosódicos hasta el 70% del área. Drenaje natural desde excesivo a muy pobre; encharcamientos hasta 120 días acumulados año; las inundaciones de 4 a 6 meses año. Retención de agua excesiva a muy baja; permeabilidad muy lenta a muy rápida. Nivel de fertilidad alto a muy bajo. Por las limitaciones tan graves que presentan esta clase, su uso se limita principalmente a la vegetación forestal y en las áreas de pendientes menos abruptas, a potreros con muy cuidadoso manejo. En general requiere un manejo extremadamente cuidadoso, especialmente en relación con la conservación de las cuencas hidrográficas.

CLASE VIII

Suelos con las más severas limitaciones: corresponden generalmente a pendientes muy escarpadas y excesiva pedregosidad y rocosidad; muy superficiales, si planos, son improductivos en razón de una o varias de las siguientes limitaciones:

Suelos salinos, salinosódicos o rocosos, playas de arena, manglares, inundaciones por más de 8 meses en el año. Deberá protegerse la vegetación natural existente, con miras a la conservación de las cuencas hidrográficas y de la vida silvestre.

Para efectos de establecer la clase agrológica, el perito deberá considerar los estudios de suelos que existan del predio, o de otros predios con similares características, ubicado(s) en el mismo sector, o el de zonas homogéneas físicas, teniendo en cuenta el año en que se realizó el estudio respectivo, y verificar si se presentan diferencias físicas o químicas, del predio objeto de avalúo con respecto a los estudios referenciados. Lo anterior con el propósito de no incurrir en error grave.

Es de anotar que la clasificación agrológica no es estática; puede cambiarse cuando se tenga conocimientos mas detallados de los suelos, se logre experiencia en cultivos y se obtengan nuevas informaciones. También se modificará la clasificación cuando se hagan obras de recuperación, tales como diques para controlar inundaciones, nivelaciones, remoción de piedras, etc., o se produzcan degradaciones de los suelos tales como salinización, inundaciones, erosión. En los suelos salinos el establecimiento de un drenaje adecuado permite eliminar por lavado las sales solubles, volviendo nuevamente a ser suelos normales.

Cuando en el predio objeto de avalúo se presenten diferencias en las variables físicas o químicas con respecto al estudio de suelos tomado como referencia, el perito teniendo en cuenta las definiciones relacionadas con las clases agrológicas expuestas en el presente artículo, deberá proceder a establecer

mediante inspección ocular la clase de suelo respectiva, la cual se describirá en el informe de memoria explicativa y así lo hará constar en este.

Zonas homogéneas físicas. Es el espacio geográfico de una región con características similares en cuanto a suelos, aguas, pendientes, pisos térmicos, vías, uso, destino económico u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes.

Drenaje natural. Es la rapidez con que los suelos se secan después de un aguacero o haber recibido una gran cantidad de agua, sin que el hombre haya realizado obras de adecuación, tales como: canales de drenaje o avenamientos. Es una característica que depende de las condiciones del clima, la posición, el drenaje externo, el drenaje interno, la permeabilidad.

Drenaje Externo. Es la rapidez con que el agua se escurre por la superficie del terreno.

Drenaje Interno. Es la rapidez con que el agua se mueve dentro del suelo.

El drenaje natural puede ser: Excesivamente drenado, bien drenados, moderadamente bien drenados, imperfectamente drenados, pobremente drenados y muy pobremente drenados.

Excesivamente drenados: El agua del suelo se retira muy rápidamente. Son generalmente litosoles o litosólicos muy escarpados o tienen texturas arenosas o son muy porosos o una combinación de estas características. La mayor parte de la lluvia se pierde y no son aptos para la mayoría de cultivos corrientes. No muestran ningún tipo de moteados.

Bien drenados: El agua se retira con facilidad pero no con rapidez. Retienen cantidades óptimas de agua para crecimiento vegetal. Tienen comúnmente texturas medias.

Moderadamente bien drenados: El agua se remueve con cierta lentitud, de modo que el perfil permanece mojado durante períodos cortos aunque importante, generalmente no se inunda. Los suelos usualmente tienen una capa de permeabilidad lenta en el solum o inmediatamente debajo; una capa freática relativamente elevada (entre 40 y 80 cms. de la superficie, en invierno) pero baja considerablemente en época seca; reciben agua de infiltración o presentan una combinación de tales condiciones. Para cultivos estacionales o anuales no se necesita establecer avenamientos, pero pueden presentarse condiciones desfavorables a cultivos de árboles.

Imperfectamente drenados: El agua es eliminada del suelo con lentitud suficiente para mantenerlo mojado durante períodos apreciables de tiempo. Los suelos tienen generalmente capas lentamente permeables, que demoran la percolación durante aguaceros fuertes; capa freática alta o reciben agua de infiltración o una combinación de estas condiciones. Los cultivos estacionales están restringidos a una sola época del año. Los cultivos arbustivos sufren por drenaje imperfecto. Las plantas anuales se benefician con el avenamiento.

Pobremente drenados: El agua es removida tan lentamente que el suelo permanece mojado por períodos largos. El agua freática está generalmente en la superficie o cerca de ella durante una parte considerable del año. El drenaje deficiente es debido a una capa freática alta, a una capa lentamente permeable e infiltraciones o combinaciones de estas condiciones. Ocurre en áreas planas a ligeramente depresionales. Es imposible hacer cultivos en la mayor parte del tiempo. Necesita drenaje.

Muy pobremente drenado: El agua se elimina del suelo tan lentamente que el nivel freático permanece en la superficie o sobre ésta, la mayor parte del tiempo. Ocurre en lugares deprimidos, en viejos cauces, en bajos, o están frecuentemente encharcados. Se inundan frecuentemente. Muy húmedos para cultivos, (excepto arroz).

Inundabilidad. Por inundabilidad se entiende la condición del terreno en el cual un nivel depresivo facilita la acumulación de aguas provenientes de los desbordamientos de los ríos u otras corrientes de aguas. La inundabilidad se puede presentar:

- FI: Inundaciones frecuentes o irregulares. Cuando este factor incide de tal manera que se convierta en un factor limitante para el uso seguro del suelo.

- FR: Inundaciones frecuentes pero regulares. Aquellas que se presentan durante algunos meses del año, sin embargo el suelo puede ser usado con seguridad en una época determinada del año.

- I: Inundaciones. Se puede presentar durante ciertos meses del año, en cualquier época bajo condiciones meteorológicas anormales, causando daños considerables a la agricultura, limitando el uso de la tierra en un porcentaje determinado del año.

- IR: Inundaciones raras. Cuando se presentan con cierta probabilidad en un porcentaje del año muy pequeño.

Encharcamientos. En los suelos planos, en ocasiones el exceso de agua lluvia que demora en infiltrarse o escurrirse, produce encharcamientos o empozamientos. Estos están asociados a suelos con estructura masiva, texturas muy finas, presencia de capas impermeables, en el microrelieve de vasilos.

Permeabilidad. Cualidad del suelo que permite el paso del agua y del aire, califica la velocidad del movimiento del agua a través de los espacios porosos, en términos de rapidez, por ejemplo: muy rápida, rápida, moderada, lenta y muy lenta. Si relacionamos la permeabilidad con grupos texturales será rápida en el grupo textural grueso y lenta en el fino.

Retención de humedad. Es la capacidad que tiene el suelo para contener determinada cantidad de agua, de acuerdo a su textura y composición. Esta puede clasificarse en alta, mediana y baja.

Discontinuidad. Por discontinuidad se entiende aquellos factores que dificultan el laboreo de las tierras y demandan una inversión adicional para la normal explotación económica del predio. En este caso se anotarán las fallas naturales del terreno, tales como las zanjas, huecos, troncos, piedras, barrancos, surales y mogotes.

Pedregosidad. Se refiere a la proporción relativa de piedra mayor de 25 centímetros de diámetro que se encuentra dentro o sobre el suelo y se discrimina así:

C0- Sin piedra o si cubre el 0.01% del área.

C1- Se presenta piedra que interfiere pero no imposibilita el uso de maquinaria y ocupa una superficie entre 0.01 y 0.1% del área.

C2- Piedra suficiente para imposibilitar las labores de maquinaria agrícola y que ocupa del 0.1 al 3% del área.

C3- Impide todo uso de maquinaria, con excepción de maquinaria liviana o herramienta de mano. La piedra de un diámetro de 30 centímetros o más está entre el 3 y el 15% del área.

C4- Piedra suficiente para impedir el uso de cualquier maquinaria y que ocupa del 15 al 90% de la superficie.

C5- Piedra en más del 90% del área.

Erosión. Es el desgaste de la superficie del suelo por la acción del agua, el viento y el hombre. Los grados de erosión, de acuerdo con la intensidad, se distinguen así:

E0- No hay o no se aprecian pérdidas de ninguna naturaleza.

E1- Erosión ligera: Las pérdidas de suelo apenas son apreciables y de tipo laminar.

E2- Erosión moderada: Las pérdidas de suelo están entre el 25% y el 75% de la capa superficial, es claramente apreciable y se observa erosión en surquillos.

E3- Erosión severa: El suelo superficial ha sido removido prácticamente todo. Presenta cárcavas superficiales y algunas poco profundas.

E4- Erosión muy severa: Presenta todos los tipos de erosión y los perfiles del suelo han sido destruidos casi totalmente

Textura. La mezcla de las arenas, limos y arcillas se llama textura. La apreciación textural se puede analizar en una profundidad de 0 - 100 centímetros, teniendo en cuenta las siguientes características:

Pesado: Arcillo - limoso, arcillo, arcillo arenoso.

Medianos : Franco - arcilla - limoso, franco arcilloso, franco arcilloso arenoso, limoso, franco-limoso, franco.

Livianos: Franco - arenoso, arenoso, arenoso franco.

La textura se determina en el campo cualitativamente al tacto.

Profundidad efectiva. Es la profundidad a la cual pueden llegar las raíces de las plantas, sin obstáculos físicos o químicos de ninguna naturaleza, tales como capas endurecidas, arenas sueltas, nivel freático, presencia de sales y otros elementos tóxicos. Se designan:

- Muy profundos mas de 150 cms.
- Profundos en 90 y 150 cms.
- Moderadamente profundos entre 50 y 90 cms.
- Superficiales entre 25 y 50 cms.
- Muy superficiales menos de 25 cms.

Nivel de fertilidad. Está relacionado con aspectos químicos, tales como: pH, saturación de aluminio, capacidad catiónica de cambio, porcentaje de saturación de bases y bases totales, carbono orgánico, cantidades de fósforo y potasio y cantidades de sales y/o sodio. Un suelo fértil es el que tiene buena cantidad de nutrientes, tales como nitrógeno, fósforo, potasio, calcio, magnesio, etc. Los suelos de color más oscuros, generalmente son más ricos en materia orgánica. Los suelos de baja o mala fertilidad son aquellos que tienen una acumulación de sales solubles y perjudica en una u otra forma la germinación, el crecimiento y producción de los cultivos. La apreciación de la fertilidad se da en términos de: muy alta, alta, moderada, baja y muy baja. También puede clasificarse en buena, regular y mala. Se determina según el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en los primeros 50 centímetros de profundidad.

CONDICIONES TOPOGRAFICAS

En las condiciones topográficas se tendrá en cuenta la forma del relieve y las pendientes de la superficie.

Relieve. Son las elevaciones o irregularidades de una superficie de terreno considerada en su totalidad. Se utilizarán los siguientes términos para definirlos así:

Terreno de forma simple.

- Plano: Tierra a nivel con pendientes menores del 1%.

- Ligeramente plano: Tierras poco inclinadas, con pendientes de 1-3 %.
- Moderadamente inclinado: Tierras con ligera inclinación con pendientes entre 3 - 7%.
- Inclinado: Tierras en forma de planos inclinados, con pendientes de 7-12%
- Fuertemente Inclinado : Tierras con inclinación fuerte y pendientes variables entre 12 - 25%.
- Escarpado: Tierras con inclinaciones fuertes y muy fuertes con pendientes entre 25 - 50%.
- Muy escarpados: Tierras con inclinaciones muy fuertes con pendientes superiores al 50%.

Terreno de forma compleja

- Ligeramente ondulado: Tierras con ondulaciones ligeras, con lomos a alturas aproximadamente similares, cuyas pendientes varían entre 1 - 3 y 3 - 7%.
- Ondulado: Tierras con lomos ligeramente planos o redondeados a alturas aproximadamente similares y pendientes cortas, que oscilan entre 1-3 y 7-12%.
- Fuertemente ondulado: Tierras con lomos ligeramente planos o redondeados a alturas aproximadamente similares y pendientes cortas, que varían entre 1-3 y 12-25%.
- Quebrado o fuertemente ondulado: Tierras con diferentes formas, inclinaciones y longitud de pendientes, las cuales pueden ser cortas o largas, de lomos redondeados, afilados, o combinación de ambos, con pendiente de 12-25%.
- Fuertemente quebrado: Tierras con diferentes formas: Inclinaciones y longitud de pendientes, las cuales pueden ser cortas o largas con lomos redondeados, afilados, o ambos, con pendientes de 25-50%.
- Escarpado: Tierras con diferentes formas e inclinaciones, con pendientes largas y diferencias apreciables de nivel entre los puntos más altos y más bajos: Lomos de cualquier forma. Las pendientes se encuentran entre 50-75%.
- Muy escarpado: Tierra con pendientes largas y diferencias apreciables de nivel con pendientes mayores del 75%.

Pendiente. Es una característica importante en el uso y manejo de los suelos. Es la resultante de dividir la diferencia de nivel entre dos puntos (alto y bajo) por la distancia horizontal entre ellos, expresado en porcentaje.

Intervalos:

Las características de la pendiente son:

- a.....0-1% e.....12-25%
- b.....1-3% f.....25-50%
- c.....3-7% g.....50-75%
- d.....7-12% h.....> 75%

CONDICIONES CLIMATICAS

En los aspectos referentes al clima, se anotará:

- La temperatura, expresada en grados centígrados, describiendo si se presentan variaciones considerables diurnas o nocturnas, o heladas aisladas o frecuentes y la velocidad de los vientos.

- Altura en metros sobre el nivel del mar, y el piso térmico.

- Las condiciones meteorológicas tales como: la precipitación pluvial promedio, y la distribución de las lluvias (meses de invierno, meses de verano).

Estos datos deberán consultarse en la estación meteorológica más cercana al predio.

CONDICIONES DE EXPLOTACION ESPECIFICAS DEL PREDIO.

En cuanto a las condiciones de explotación específica del predio, se tendrán en cuenta la disponibilidad, aprovechamiento y uso de las aguas; vías internas; forma geométrica; discontinuidad; pedregosidad y erosión.

Disponibilidad, aprovechamiento y uso de las aguas: El perito deberá registrar los nacedores de aguas, lagos, lagunas, quebradas, ríos, pozos profundos o artesianos con o sin medios mecánicos, verificar si existe riego por gravedad o por sistemas mecánicos, acueductos rurales, jagüeyes, o si la explotación del predio depende de las aguas lluvias.

Las aguas se clasificarán así:

Calificación

Descripción

Abundantes

Con Riego por gravedad o por sistemas mecánicos en forma permanente, o fuentes naturales permanentes.

Suficientes: Con acceso a aguas corrientes o estancadas Permanentes: Con manas, jagüeyes, pozos con equipos mecánicos, o con acueductos rurales.

Escasas: Con acceso a aguas corrientes y estancadas semipermanentes pero con limitaciones de uso y, pozos profundos sin maquinaria (aljibes).

Sin aguas: Únicamente se utiliza el agua lluvia.

En caso de que el predio disponga de motobombas, deberá anotarse esta circunstancia y ubicarlas en el plano lo más aproximadamente posible.

Cuando dentro del predio existan canales de riego, deberá registrarse la longitud, la sección del canal, el caudal aproximado, las diferencias de nivel entre la fuente de agua y el terreno que permitan o dificulten la utilización de las mismas, y las demás características de las obras de ingeniería, tales como las compuertas, etc. Si el inmueble se halla dentro de un distrito de riego, deberán dejar constancia del régimen administrativo del mismo, el número de días y horas al día en que se pueda regar y la cantidad de agua suministrada al predio, lo mismo que cualquier otro elemento que se utilice para transporte y almacenamiento de agua necesaria para el riego. Si existe otro sistema de irrigación, como la aspersión, la microaspersión o el goteo, se indicarán todas las características de ellos.

Igualmente se deben señalar las condiciones de drenaje del predio.

Cuando las mejoras consistan en obras que modifiquen permanentemente las condiciones de productividad, como por ejemplo los canales de riego o drenaje, se deberá efectuar doble investigación, así: Una para el predio con sus mejoras, (obras de adecuación), y otra del predio sin ellas, y la diferencia será el valor atribuible a las mejoras. El perito también podrá hacer un estimativo a los costos en que se incurriría para construirlas en condiciones equivalentes, depreciándolas en razón del uso y el estado en que se encuentren.

Vías internas. Esta condición se considerará únicamente, en cuanto sea necesaria para la movilización

interna en los predios para su explotación económica, teniendo en cuenta la topografía y extensión de los mismos, así como las características de las vías, la longitud en metros o kilómetros, las características de la construcción (trazadas, recebadas, marcadas, afirmadas, pavimentadas u otras), haciendo referencia al ancho promedio, presencia de obras de ingeniería tales como puentes, canales, cunetas, colectores, desagües, y en general el estado de conservación en que se encuentran las mismas. También deberá tenerse en cuenta la transitabilidad anual de la vías.

Forma Geométrica. Debe predominar el concepto de facilidad ó dificultad de la explotación económica de los terrenos, teniendo en cuenta: la forma geométrica de los terrenos; la ubicación de la infraestructura básica existente (casa ó casas de administración, jagueyes, etc.) y la explotación.

De acuerdo con el grado de irregularidad que presente el predio se clasificarán en menores, medianas y mayores.

Irregularidad Menor: Cuando sólo se presenta una de las anotadas.

Irregularidad Mediana: Cuando concurren dos de las citadas.

Irregularidad Mayor: Cuando las dos condiciones citadas afectan en forma considerable la explotación del predio.

Las definiciones correspondientes a discontinuidad, pedregosidad y erosión se encuentran descritas en el [Numeral 3 del Artículo 2 de la presente Resolución].

4. USO DE LA TIERRA

El perito deberá determinar y ubicar en el plano las tierras productivas e improductivas, de labor irrigadas, las no irrigadas, las indirectamente productivas, con pastos naturales, pastos artificiales, pastos mejorados, bosques y rastrojos, y los distintos cultivos y sembrados que se encuentren en el predio, separándolos en tres grandes rubros, así: cultivos permanentes, semipermanentes y transitorios.

Tierras productivas: Son las áreas de terreno que, por sus condiciones topográficas, climatológicas, y en general por las características físicas o químicas de sus suelos, se pueden explotar.

Tierras improductivas: Son las áreas que, por su condiciones topográficas, climatológicas, y en general por las características físicas o químicas de sus suelos, no se pueden explotar.

Tierras de labor irrigadas: Son aquellas que para su producción cuentan con aplicación de agua, que de suyo falta para el desarrollo del cultivo, mediante la utilización de un sistema de riego.

Tierras de labor no irrigadas: Son las tierras que carecen de un sistema de riego o de irrigación y que, para su producción, dependen exclusivamente de las lluvias.

Pastos Naturales: Es el área que se dedica a la producción de alimentos para el ganado, con gramíneas y leguminosas nativas de la región.

Pastos artificiales: Es el conjunto de los cultivos herbáceos forrajeros no producidos espontáneamente.

Pastos mejorados: Son los pastos naturales no nativos de la región, sometidos a prácticas técnicas de uso y manejo.

Bosques: Es el conjunto de plantaciones naturales o artificiales de igual o distinta naturaleza, que están en explotación o pueden ser explotados.

Rastrojos: Son las áreas con vegetación en estado de abandono que alcanza alturas hasta de tres metros, aptas para agricultura o ganadería que necesitan desmonte para ser aprovechadas.

Cultivos permanentes: Son aquellos tales como el café, la palma africana, la palma de coco, el caucho, los árboles frutales y maderables, y cualquier otro cultivo que exija un período superior a tres años entre su siembra y su cosecha, o que su período de producción se prolongue por más de cinco años. Por cada uno de estos cultivos será necesario inventariar las variedades existentes, las edades, la densidad, prácticas de manejo, producción por hectárea, el estado fitosanitario y demás características que permitan identificarlos y avaluarlos.

Cultivos semipermanentes: Son aquellos tales como la caña de azúcar, el banano, el plátano, la piña, la papaya, la maracuyá, o cualquier otro cultivo que exija un período de producción superior a un año, e inferior a tres años entre su siembra y su primera cosecha, o cuyo período de producción se prolongue entre uno y cinco años.

En cada caso se deberán registrar las variedades, la edad, la densidad y los demás señalados para los cultivos permanentes.

Las cosechas próximas a recolección en los cultivos permanentes y semipermanentes no serán avaluadas.

Cultivos transitorios: Son aquellos que exigen un período de producción menor a un año, tales como el arroz, el sorgo, la papa y el algodón.

En cada caso se deben registrar las variedades, producción por hectárea, área sembrada y estado en que se encuentre.

Los cultivos transitorios no serán avaluados.

5. CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

Para su reconocimiento y calificación, siempre que se encuentren directamente vinculados a la producción y productividad del inmueble, será necesario identificar las áreas de cada una de ellas, la clase, calidad de los materiales, la estructura, acabados, estado de conservación, vetustez, en general sus características y destinación (vivienda, galpones, bodegas, casa elba, beneficiadero). También deberá registrarse si el predio o las construcciones están conectadas a los servicios públicos, como la telefonía rural, energía eléctrica y acueducto rural.

Así mismo se investigará sobre los corrales, abrevaderos, cercas internas y perimetrales, dotación de infraestructura de riego, drenajes, y en general toda construcción realizada en el predio que incida en su valor o que lo acrezca como consecuencia de inversiones y adecuaciones realizadas en el fundo para su apropiada explotación económica.

6. MAQUINARIA Y EQUIPOS FIJOS INSTALADOS

Cuando estén directamente vinculados a la producción y al incremento de la productividad física del inmueble, tales como despulpadoras, secadoras y trapiches, se procederá a efectuar un inventario, determinando las marcas, modelos, capacidad de acción, edad, estado y cualquiera otra característica que permita una correcta identificación de su probable precio en el mercado.

Para efectos de clasificar las mejoras útiles y no útiles, el perito deberá tener en cuenta las siguientes definiciones:

Mejoras útiles.- Por mejoras útiles se entenderá las que hayan aumentado el valor venal de la cosa, consideradas como tales las mejoras productivas.

Mejoras no útiles.- Por mejoras no útiles se entenderá las que no aumenten el valor venal de la cosa. Quedan comprendidas dentro de ellas las mejoras improductivas y las voluptuarias.

Mejoras improductivas.- Son las que no tienen vinculación directa con el proceso productivo que se adelante o proyecte realizar en el predio.

Mejoras voluptuarias.- Son mejoras voluptuarias, las definidas como tales en el [Inciso 2o. del artículo 967 del Código Civil] y, en general, aquellas que no aumentan el valor venal del predio en el mercado general o sólo lo aumentan en una proporción insignificante.

7. VARIABLES EXOGENAS

Respecto de las variables exógenas del predio, el perito consultará el Plan de Desarrollo Municipal y los planes y proyectos de las entidades públicas con presencia en el respectivo municipio.

CAPITULO III

INSCRIPCION DE PERITOS DE LA REFORMA AGRARIA

ARTICULO 3- Inscripción. El formulario de solicitud de inscripción en el Listado Nacional de Peritos para la Reforma Agraria, deberá diligenciarse en forma clara, precisa y veraz y acompañarse de los siguientes documentos e información, según el caso para el cual se solicite la inscripción:

- Nombre o razón social del interesado, según se trate de persona natural o jurídica.
- Domicilio, dirección y teléfono de la oficina principal, de sucursales y agencias.
- Fotocopia autenticada del diploma, matrícula profesional o tarjeta profesional, así como las constancias de asistencia a seminarios y cursos de actualización en conocimientos técnicos sobre avalúos, y las de haber practicado diligencias de inspección ocular en procedimientos agrarios, si fuere el caso, según el propósito para el cual solicita la inscripción.
- Certificaciones sobre práctica de avalúos y prueba de la inscripción como perito en otras entidades o asociaciones. La fecha de expedición de las certificaciones no podrá ser mayor a tres (3) meses, contados desde la fecha de la solicitud de inscripción ante el INCORA.
- En el caso de personas jurídicas, certificado de la Cámara de Comercio sobre constitución de la sociedad o compañía, objeto social, relación de socios salvo que sea sociedad anónima, reformas de sus estatutos y representante legal, expedida con anterioridad no mayor de cuarenta y cinco (45) días. Si la sociedad que solicita la inscripción relaciona otras personas jurídicas como vinculadas, deberá acreditarlo mediante el documento respectivo.
- Relación del personal técnico disponible para avalúos o diligencias especiales al servicio del solicitante, la clase de vinculación y su duración, indicando estudios, títulos, matrículas, tarjetas profesionales, experiencia de cada uno medida en tiempo de ejercicio o en el número de avalúos practicados y documentos que acrediten la vinculación a sociedades evaluadoras.
- Relación de los contratos realizados y certificación de los ejecutados o en ejecución en los últimos dos (2) años, con indicación de la fecha de iniciación, terminación, valores facturados, objeto del avalúo o peritaje y cumplimiento.
- Declaración de renta o balance general del año inmediatamente anterior a la solicitud de la inscripción, certificado por Contador Público anexando copia de la matrícula y vigencia de la misma.
- Referencias de bancos y compañías de seguros expedidas dentro de los últimos tres (3) meses.
- Cualquiera otra información que requiera el Instituto en el formulario de solicitud de inscripción respectivo.

Las personas naturales o jurídicas interesadas en la inscripción en el Listado Nacional de Peritos para la Reforma Agraria, podrán presentar dentro de los términos de la convocatoria que disponga el Instituto la documentación correspondiente. Con base en la información contenida en los formularios respectivos y los anexos que allegue el peticionario, el INCORA procederá a efectuar la evaluación y verificación respectiva, o a solicitar la complementación que fuere necesaria, o a devolver los formularios que no se encuentren debidamente diligenciados.

De los resultados de la actuación anterior se preparará un informe respecto de cada solicitud y, con base en el cumplimiento de los requisitos y exigencias contempladas en la Ley 80 de 1993, la [Ley 160 de 1994], el [Decreto 1139 de 1995] y demás disposiciones vigentes que fueren aplicables, se procederá a aceptar o negar la solicitud de inscripción en el Listado Nacional de Peritos para la Reforma Agraria mediante resolución motivada expedida por el Gerente General del Instituto.

El INCORA entregará a las personas naturales o jurídicas inscritas las normas e instrucciones relacionadas con la práctica, elaboración y rendición de los avalúos comerciales y la realización de inspecciones oculares y rendición de dictámenes en los procedimientos de adquisición y negociación de tierras y en los administrativos agrarios, la forma de contratación y las tarifas que se reconocerán.

La solicitud de inscripción no causará derecho alguno, pero las personas interesadas cubrirán el valor de los formularios impresos que deban diligenciarse, los que serán preparados y distribuidos por el INCORA y en los que se consignará de manera clara y precisa los datos e informaciones de carácter general o especial que sean pertinentes.

CAPITULO IV

DESIGNACION Y SORTEO DE PERITOS Y EXPERTOS

ARTICULO 4- Designación y sorteo. Cuando se trate de peritos evaluadores, se organizará la lista teniendo en cuenta la fecha de la resolución expedida que autorice la inscripción respectiva y la designación se hará en forma rotatoria, por orden alfabético, de manera que el mismo perito no pueda ser escogido por segunda vez sino cuando se hayan agotado los nombres que figuren en el listado respectivo.

Copia de las actuaciones relacionadas con la designación de los peritos evaluadores serán enviadas por el Gerente Regional al Subgerente Operativo, para los efectos de evaluación y control correspondientes.

Cuando se trate de los expertos que deban practicar las diligencias de inspección ocular y rendir los dictámenes en otros procedimientos administrativos agrarios, conforme a lo previsto en el [Capítulo V del Decreto 1139 de 1995], los nombres de quienes se hallen inscritos en el Listado Nacional de Peritos para la Reforma Agraria serán numerados y clasificados en estricto orden alfabético para efectos de elaborar la lista respectiva.

Para la diligencia del sorteo, se introducirán en una bolsa tantas fichas numeradas como corresponda a los expertos de la lista, siempre que se encuentren disponibles en el momento de la actuación.

Se procederá entonces a sacar, por quien presida la diligencia, una a una las fichas numeradas y se asignará en el respectivo orden para cada diligencia de inspección ocular que hubiere sido decretada, con el fin de atender la correspondiente solicitud.

El sorteo de cada experto comprenderá únicamente la realización de las inspecciones oculares, la rendición de los dictámenes y el lapso asignado para la respectiva actuación, y sólo podrá participar nuevamente en otros sorteos, una vez que se hayan agotado los nombres de quienes figuren en el listado correspondiente.

Además del Agente del Ministerio Público Agrario, en la diligencia de sorteo deberán participar indelegablemente el Gerente Regional, el Jefe de la Sección Jurídica y un abogado adscrito a esta dependencia, quien actuará como secretario.

De todo lo actuado se dejará constancia en actas, la que será suscrita por quienes hubieren participado en la diligencia y copia de la misma se remitirá al Subgerente Jurídico para los efectos correspondientes.

De igual forma se procederá cuando se trate del sorteo de los peritos del Ministerio del Medio Ambiente o de la Corporación Autónoma Regional respectiva que se hallen incluídos en el Listado Nacional de Peritos para la Reforma Agraria.

CAPITULO V

CONTROL DE CALIDAD DE LOS AVALUOS

ARTICULO 5. Control de calidad. Los avalúos comerciales estarán sujetos a un control de calidad que se llevará a cabo por el INCORA, el cual versará sobre el cumplimiento de los criterios, métodos, operaciones y el procedimiento establecidos en el [Decreto 1139 de 1995] y la presente Resolución para la práctica, elaboración y rendición de los avalúos comerciales de predios y mejoras rurales.

Para efectos del control de calidad, el Instituto podrá comparar los valores unitarios del avalúo respectivo con los practicados al mismo predio o con otros avalúos efectuados en la misma zona homogénea física en los dos (2) últimos años, actualizando los precios de acuerdo al Índice de Precios al Productor del sector agropecuario (IPP), o utilizar otro método de comparación.

Para tales efectos, el INCORA establecerá un Banco Nacional de Datos, donde se llevará un control de predios avaluados por veredas, municipios y departamentos, fecha de realización y valores e información sobre la identificación física de los mismos, que sirvan de referencia para el control de calidad de nuevos avalúos. También se consultarán las zonas homogéneas físicas y las zonas homogéneas geoeconómicas que se encuentren establecidas por las oficinas de Catastro o el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Una vez que el Instituto haya verificado el cumplimiento de los requisitos, actuaciones y demás exigencias contempladas en la [Ley 160 de 1994] y los reglamentos que fueren pertinentes, el [Decreto 1139 de 1995] y la presente Resolución, se procederá a tramitar los informes de avalúo correspondientes.

ARTICULO 6- Vigencia. 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

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