

Autor: OSCAR BORRERO OCHOA
oscarborrero@cable.net.co

II ENCUENTRO NACIONAL DE AVALUADORES
SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS
BOGOTA JULIO 15 2016

AVALUO DE TERRENOS EN PROYECTOS VIALES (EN EL MARCO DE LAS 4 G)

TEMAS A TRATAR

- Legislacion de infraestructura
- Corredores viales
- Avaluo de predios
- Anuncio del proyecto
- Daño emergente y lucro cesante
- Temas de discusion

AVALUOS PARA EL ESTADO : bases legales

- ⦿ DECRETO 2150 / 95 : entidades publicas
- ⦿ LEY 9 /89 : Reforma Urbana
- ⦿ LEY 388 / 97 : Ley ordenamiento territorial
- ⦿ DECRETO 1420 / 98 : avalúos ley 388
- ⦿ RESOLUCION IGAC 620/08 : metodología
- ⦿ **Ley 1450 de 2011: PND**
- ⦿ Legislacion sobre infraestructura vial
- ⦿ Legislacion de corredores viales y zonas suburbanas

Legislacion de infraestructura vial

- Ley 1682 /2013: facilita adquisición de predios para proyectos viales. Exige avalúos de daño emergente y lucro cesante.
- Ley 1472 de 2014. Complementa ley 1682. Agiliza procesos de expropiación.
- Resolucion 898/14 IGAC: daño emergente y lucro cesante
- Sentencia 750 CC 2015
- Resolucion mintransporte 2684/2015

Legislacion corredores viales

- Decreto Ley 2770 de 1953. Establece franjas de corredores viales
- Ley 1228 de 2008. Aplica franjas de reserva y exige normas POT
- Decreto 3600 /2007: reglamenta zonas suburbanas y corredores viales
- Decreto 4066 /2008: zonas suburbanas y corredores viales
- Mucha legislación desde 2007 en avaluos

Avaluos en concesiones viales (algunos contratos)

- Ruta del sol Sta Marta: Lonja de Sta Marta
- Ruta Caribe : Lonjas de Cartagena y Bquilla
- Ruta Sol III, La Ye-Ariguani: Lonja de Cartagena
- Ruta Sol III, Plato-Bosconia: Lonja Sta marta y Cesar
- Ruta Sol II, Dorada-Pto Boyaca: Camacol Boyaca
- Ruta Sol II, Pto Boyaca – San Roque: Corpolonjas y Lonja de Ingenieros Avaluadores
- Ruta Sol I : firmas privadas
- Bogota- Girardot : Lonja colombiana y Camara de PRB
- Bogota-Villavicencio: Lonja inmobiliaria de Bogota
- Malla del Valle: Lonja de Cali
- Autopistas de la Montaña : Lonja de Medellin y privados
- Bogota-Sogamoso: Camacol Boyaca y Camara PRB.
- Bogota – Villeta: Camara de P R B

Nuevas concesiones primera ola

- Perimetral de Oriente: avalúos en proceso (Cundinamarca)
- Tres tramos conexión Pacífico (Medellín a Buenaventura).
- Barranquilla-Cartagena y circunvalar
- Honda – Girardot
- APP Ibagué – Armenia y túnel Línea
- Autopistas de Antioquia

VALORACION MASIVA

- Dos tipos de valoracion masiva:
- a) Para uso catastral,
- b) Para compra de predios con base en ley 388/97
- PARA COMPRA DE PREDIOS:
- 1- En Transporte masivo y vias urbanas
- 2- En vias nacionales: doble calzada y proyectos de 4 G.
- 3- En procesos de renovacion urbana

LEY 388 /97

- ART. 61: El precio de adquisición será **IGUAL** al valor comercial determinado por el **IGAC**, la entidad que cumpla sus funciones (catastro), o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el decreto 2150/95, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avaluos expida el gobierno. 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 y en particular con su destinación económica.

Ley 1450 de 2011 PND: proyectos infraestructura

- **ART 83:** *Efectuado el Registro de que trata el numeral anterior, en un término de seis (6) meses **el IGAC o la entidad competente**, con cargo a recursos de la entidad responsable del proyecto, realizará el avalúo comercial del inmueble y lo notificará a esta y al propietario y demás interesados acreditados.*
- *Los interesados acreditados podrán interponer los recursos de ley en los términos del Código Contencioso Administrativo contra el avalúo **del IGAC o de la entidad competente**.*
- Los artículos 83, 122 y 246 fueron demandados por la Cámara de Propiedad Raíz de Bogotá en septiembre de 2011.

Legislación vial para avalúos

- Ley 1682/13: avalúos del IGAC, Catastros o avaluadores privados de Lonjas (similar a ley 388)
- “*El avalúo comercial, de ser procedente, **incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones** que fuera del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares”.* (art 23)
- “*Las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos establecidos y/o modificados por el (IGAC) son de **obligatorio y estricto cumplimiento para los avaluadores**, propietarios y responsables de la gestión predial en proyectos de infraestructura de transporte.* (art 23)
-

Legislacion vial

- ◉ *“Cuando el avalúo comercial de los inmuebles requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura de transporte **supere en un 50% el valor del avalúo catastral, el avalúo comercial podrá ser utilizado como criterio para actualizar el avalúo catastral de los inmuebles**” art 34*
- ◉ *LEY 1742/14: Art 6 : “En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el **daño cierto y consolidado.**”*
- ◉ *Lucro cesante por 6 meses (declarado inexequible)*

Avaluo catastral y proyectos viales

- Ley 1742 /14: art 6
- En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa **teniendo en cuenta el avalúo catastral** y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa. (demandado y exequible)
- El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda
- Control al **AUTOAVALUO CATASTRAL**.
- ART 8: conflicto con los **títulos mineros y valoración de compensaciones por los daños probados**.

Entrega anticipada

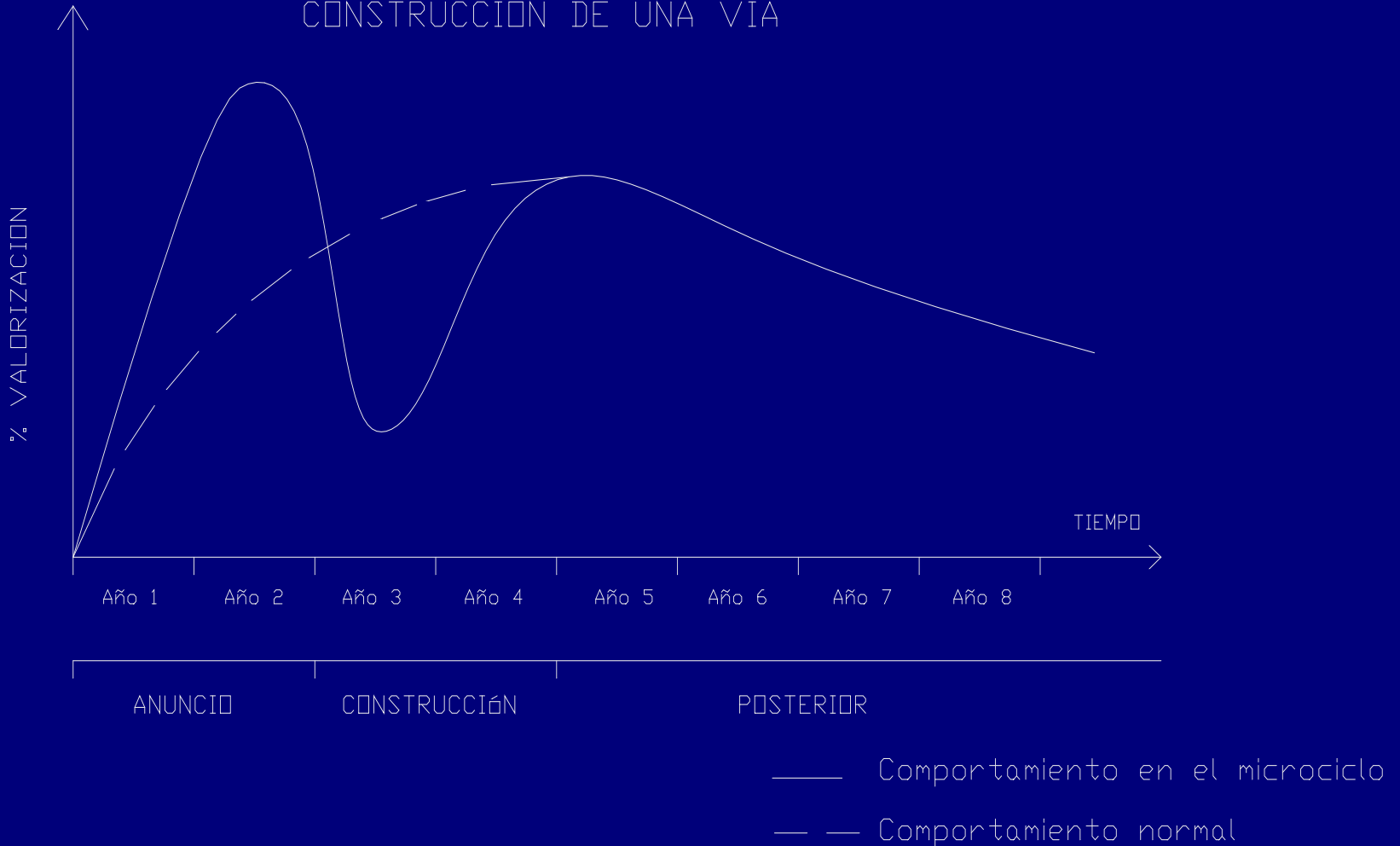
- ⦿ **Art 5 ley 1742:** Entrega anticipada por orden judicial. Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un **término perentorio e improrrogable de diez (10) días hábiles**, contados a partir de la solicitud entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya

Anuncio del proyecto

- Art. 61, paragr 1: Al valor comercial al que se refiere el presente articulo, **se le descontara el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra** que constituye el motivo de utilidad publica para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización ,según sea el caso.

Gráfico 27

COMPORTAMIENTO TEORICO DE LA VALORIZACION PRODUCIDA POR LA CONSTRUCCION DE UNA VIA



Decreto 2729 de 2012:

Anuncio del proyecto

- Las entidades publicas que expropien deben hacer el **Anuncio mediante acto administrativo y publicarlo.**
- **Incluye todos los proyectos de obras publicas**
- “**Se elaborarán avalúos de referencia** en los cuales se debe tener en cuenta las condiciones físicas, jurídicas y económicas del suelo al momento del anuncio del proyecto, de acuerdo con la normativa vigente”.

La vigencia de estos avaluos es un año antes del acto administrativo. **Si no se han hecho los avaluos de referencia la entidad publica tiene plazo de 6 meses para hacerlo.**

Los avaluos se haran por zonas geoeconomicas homogeneas de acuerdo con las normas del IGAC. **Estos avaluos no sustituyen a los avaluos para efectos de compra.**

Entre el anuncio del proyecto y los avaluos de compra se haran **ajustes unicamente por el aumento del valor del suelo según el mercado inmobiliario** de la zona o ciudad sin considerar el efecto de la obra misma. Se puede aplicar el IPC, indices inmobiliarios o estudios de mercado de zonas testigo o control.

La diferencia entre los dos calculos es el efecto que tiene la obra misma en los valores del suelo.

Anuncio del proyecto

- ⦿ **Determinar la fecha. El contratante debe entregarlo por escrito.**
- ⦿ Si no se hicieron avaluos de referencia entonces se requiere un **estudio retroactivo de ofertas** y transacciones.
- ⦿ No se trata de actualizar por IPC sino por índice inmobiliario.
- ⦿ La fecha del avaluo es actual

Anuncio del Proyecto

- ⦿ Examinar crecimiento en zonas testigo o similares
- ⦿ No significa aplicar la inflacion. La norma pide no considerar la valorizacion del proyecto. **Pero puede existir valorizacion por ciclo inmobiliario**
- ⦿ Para ello se compara con aumento en el resto de la ciudad o sector rural.

Concepto de la ANI

- ANI emitio una circular en 2015 que recibieron algunas Lonjas indicando que el Anuncio del Proyecto no opera para proyectos de infraestructura
- **NO ES CIERTO. Ni la ley ni el gobierno han expedido normas en contrario.**
- Debe aplicarse en todos los proyectos viales de las 4 G.
- **No se requiere reglamento del IGAC para su aplicacion**

TIPOS DE SUELO EN LEY 388: cada uso tiene su metodología

- **SUELO URBANO:** Art 31 *“Las areas que cuenten con infraestructura vial, redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado” ... “ En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el perímetro de servicios publico o sanitario.*
- **EXPANSION:** Art 32 *“porcion del territorio que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del POT”.*

Suelo rural y suburbano

- **RURAL**: Art 33 “terrenos no aptos para el uso urbano por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, etc”.
- **SUBURBANO**: Art 34. SUELO SUBURBANO. Constituyen esta categoría las áreas ubicadas **dentro del suelo rural**, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de **desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios**, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los **corredores urbanos interregionales**.

Avaluo en zonas suburbanas

- ⦿ No todas las ciudades tienen norma suburbana
- ⦿ Se aplica la edificabilidad restringida y aceptada por mercado
- ⦿ El uso mixto (agrícola y semiurbano) define el precio. Se debe analizar la densidad permitida y la posibilidad de servicios públicos.
- ⦿ Depende del mercado. Es difícil aplicar el método residual.
- ⦿ En parcelaciones puede aplicarse método residual.

CORREDORES VIALES SUBURBANOS (decr 4066/08)

- ◉ **"Artículo 3. Corredores viales suburbanos.** Para efectos de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997, en los planes de ordenamiento territorial sólo se podrán clasificar como **corredores viales suburbanos las áreas paralelas a las vías arteriales o de primer orden y vías intermunicipales o de segundo orden.**
- ◉ **"El ancho máximo de los corredores viales suburbanos será de 300 metros** medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2 de la **Ley 1228 de 2008,** Y en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad, cumpliendo con lo dispuesto en el presente decreto.
- ◉ **"Corresponderá a las Corporaciones Autónomas Regionales o de Desarrollo Sostenible definir la extensión máxima de los corredores viales suburbanos respecto del perímetro urbano. Bajo ninguna circunstancia podrán los municipios ampliar la extensión de los corredores viales que determine la autoridad ambiental competente.**
- ◉ **"Parágrafo. No se podrán clasificar como suburbanos los corredores viales correspondientes a las vías veredales o de tercer orden."**

Corredor vial suburbano

- **"Artículo 4. Ordenamiento de los corredores viales suburbanos.** Para el ordenamiento de los corredores viales suburbanos, en el plan de ordenamiento o en las unidades de planificación rural se deberá delimitar lo siguiente:
- *"1. **Una franja mínima de cinco (5) metros de aislamiento**, contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 1228 de 2008, y*
- *"2. **Una calzada de desaceleración** para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho mínimo debe ser de **ocho (8) metros** contados a partir del borde de la franja de aislamiento de que trata el numeral anterior.*
- Estas son CESIONES OBLIGATORIAS.

Decreto 2770 de 1953

- Artículo 1° “*La anchura mínima de la zona utilizable para las carreteras nacionales de primera categoría, será de treinta (30) metros.*
- *Para las carreteras nacionales de segunda categoría la anchura mínima de la zona utilizable será de veinticuatro (24) metros.*
- *Para las carreteras nacionales de tercera categoría, la anchura mínima de la zona utilizable será de veinte (20) metros”.*
- En este decreto la franja debía ser entregada en forma gratuita a cambio del beneficio de valorización generado por la vía en el suelo rural.
- Desde entonces sobre esta franja no se puede construir. Las mejoras actuales en esta franja no se deben pagar (ley 1228 de 2008)

Ley 1228 de 2008

- *Art 1: El ancho de la franja o retiro que en el artículo segundo de esta ley se determina para cada una de las anteriores categorías de vías, constituyen **zonas de reserva o de exclusión** para carreteras y por lo tanto **se prohíbe levantar cualquier tipo de construcción o mejora en las mencionadas zonas.***
- *Art 2: Carreteras de primer orden (60) metros.*
- *2. Carreteras de segundo orden (45) metros.*
- *3. Carreteras de tercer orden (30) metros.*
- ***Divididos por mitad a cada lado***
- ***Dobles calzadas tendrán 20 mts por lado***

Ley 1228 /08

- ⦿ Art 4: *No procederá indemnización de ningún tipo por obras nuevas o mejoras que hayan sido levantadas o hechas en las fajas o zonas reservadas a que se refiere la presente ley con posterioridad a su promulgación.*
- ⦿ *Tampoco procederá indemnización alguna por la devolución de las fajas que fueron establecidas en el decreto ley 2770 de 1953 y que hoy se encuentran invadidas por particulares.*
- ⦿ **LAS MEJORAS EN ESTAS FAJAS NO SE PAGARAN.**
- ⦿ Art 5, par 2. *En el caso de variantes a ciudades o poblaciones no se permitirá ningún tipo de acceso ni ocupación temporal distinta a la necesaria para la*
- ⦿ *Adecuada operación de la vía.*

Avaluo en Corredores viales

- El POT de cada municipio o normas de las CAR pueden identificar corredores viales con uso suburbano o comercial. Generalmente es franja de 100 a 300 metros a lado y lado.
- **Su valor es suburbano y no rural**
- El POT lo debe incorporar como suburbano. **Si nada dice será valor rural.**
- Las franjas de reserva deben incorporarse en los POT (ley 1228, art 11).

Avaluo corredores viales

- Su valor se obtiene por **mercado**. Puede aplicarse **residual** para parcelaciones.
- Pero en técnica residual debe tenerse en cuenta la zona de reserva, franja de aislamiento y calzada de servicio.
- En via orden 1 serian: $30 + 5 + 8 = 43$ mts
- En via orden 2 : $20 + 5 + 8 = 33$ mts
- En dobles calzadas : $20 + 5 + 8 = 33$ mts
- **Estos retiros no dan edificabilidad**

Corredor vial rural

- Avaluo por **uso agronómico o ganadero**
- Buscar ofertas de fincas representativas, no solo sobre la via.
Áreas superiores a 5 Has en zonas ganaderas.
- Hacer homogeneización por área, ubicación, topografía y aguas
- Aplicar dato a la franja que se adquiere

Corredor vial suburbano

- Observar **que el POT lo permita**
- No basta la norma, es necesario que el mercado lo pida
- **Aplicar modelo residual**
- Tener en cuenta las franjas de reserva y cesion obligatoria
- Se avalúan las construcciones que estén dentro de la zona de reserva o cesiones obligatorias **antes de 2008**

VALORACION CORREDOR SUBURBANO EN VIAS

	frente	fondo	AREA
FINCA	100	1.000	100.000
PREDIO	100	20	2.000
RETIROS			
zona reserva		30	
aislamiento		5	
calzada		8	
total retiros	100	43	4.300

MODELO RESIDUAL PARA LA ZONA SUBURBANA

area suburbana	100	300	30.000
retiros			4.300
area parcelable			25.700
densidad	10 por Ha		26
valor m2 parcelacion		100.000	2.056.000.000
costo parcelacion por m2		20.000	411.200.000
utilidad	20%	20.000	411.200.000
cesiones y areas comunes		20%	5.140
area util parcelable			20.560
area por lote			800
saldo residual			1.233.600.000
valor area bruta suburbana			41.120
valor rural por mercado			8.000

AVALUO DE LA FINCA		valor m2	valor total
zona suburbana	30.000	41.120	1.233.600.000
zona rural	70.000	8.000	560.000.000
AREA TOTAL	100.000	17.936	1.793.600.000
predio avaluar	2.000	41.120	82.240.000

En zona urbanas

- ⦿ El uso y edificabilidad depende del POT
- ⦿ Se aplican las mismas franjas de reserva, aislamiento y calzada
- ⦿ Los POT deberán indicar las zonas de reserva o afectación
- ⦿ Aplicar método residual y mercado como ordena resolución 620
- ⦿ **SUELO EXPANSION: igual tratamiento que en suelo rural.**

Y en lotes de poco fondo?

- Si la zona es rural se avalúa al precio rural de las fincas vecinas
- Si es suburbano y es inferior a 43 metros nunca tendría edificabilidad por lo tanto se valora a precio rural
- Si es urbano bruto se aplicara método residual
- Urbano útil al precio de mercado del sector para lotes urbanizados

Recordar la definición de Avalúo (art.2 decreto 1420/98)

- Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio **mas probable** por el cual este **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.
- Características:
- **Probabilidad**
- **Libertad**
- **Transaccion**
- **Informacion**

Valor para expropiación

- Debe buscarse el valor comercial
- Pero valor comercial no es el valor de expectativa por la vía. Se aplica el anuncio del proyecto.
- Hay un valor según la norma o reglamentación vigente: es el valor para el Estado.
- **Luego es posible que valor comercial no sea igual al valor para el Estado.**

Valor especulativo y según norma

- En rondas de ríos, suelo de protección y expansión urbana, si no hay transacciones la oferta distorsiona el valor comercial. Pero el **valor normativo estaría muy distante de la expectativa del propietario** y la enajenación voluntaria no se daría. Habría que acudir a la expropiación forzosa.
- La entidad pública no puede pagar un precio de oferta especulativo sino el valor que tiene con base a la ley 388. Al señalar el perito los dos valores debe definir cual es el Valor para el Estado según las normas vigentes. **El valor para el Estado es diferente a las expectativas privadas.**

Avalúo y normas urbanísticas (decr 1420)

- Art 7: “El potencial de edificación será el **predominante en la zona geoeconómica homogénea** o en la zona homogénea física”
- Art 13: El avalúo deberá incluir “copia de la **reglamentación urbanística vigente** en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo.”
- Art 14: El evaluador es responsable “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”

Areas y normas (resol 620)

- En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, **el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente.**
- Siempre que sea necesario se verificarán las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de edificaciones deberán constatarse en los planos las medidas y escalas en que se presente la información. Y **cuando se observen grandes inconsistencias con las medidas se informará al contratante sobre las mismas.**

Consulta a expertos (resol IGAC 620 y 898)

- ⦿ Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.
- ⦿ Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

Precio en expansión urbana

- Art 22, res. 620: Plusvalía por incorporación del suelo rural al de expansión urbana o clasificación de parte del suelo rural como suburbano. “Se realiza investigación de los precios del terreno aplicando la metodología de investigación de mercado planteada anteriormente, teniendo en cuenta **la condición de tierra rural, o sea con características agronómicas**, las aguas, la pendiente, la ubicación y en general la productividad y potencialidad del suelo visto en términos de explotación agrícola o pecuaria”.
- Comparar con zonas similares en el municipio.
- Este es el precio inicial antes del cambio de norma.

Construcciones

- ⦿ Determinar costo de reposicion según tipo de materiales
- ⦿ Aplicar depreciaciones por edad
- ⦿ Utilizar costos de sustitucion en materiales viejos: tapia, adobe, etc.
- ⦿ Examinar estado de conservacion
- ⦿ Puede aplicarse tablas de calificacion según materiales y acabados.

Mejoras agrícolas

- Valor de cercas y construcciones productivas
- **Valoración de árboles frutales:** por el costo de llevarlo a producir. Comparar con plantaciones productivas.
- Otras instalaciones: tanques, portadas, establos, vías de acceso

Las mejoras deben aplicar el costo de reposición

- Este método se debe usar en caso que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

Remanentes

- ⦿ Reconstrucción de fachadas o muros de cerramiento.
- ⦿ Verificar si la construcción remanente sirve
- ⦿ **Verificar si el lote remanente tiene uso y norma construible**
- ⦿ Analizar el acceso al remanente
- ⦿ **Puede constituir DAÑO EMERGENTE.**

LUCRO CESANTE

- ⦿ Debe ser solicitado por el contratante
- ⦿ Solo se aplica a negocios productivos. El arriendo no es lucro cesante.
- ⦿ Deben pedirse informes contables, declaración de renta, etc. Se aplica sobre datos fiscales.
- ⦿ Para negocios informales se exige firma de contador. Debe revisarse resultados
- ⦿ Ver anexo sobre daño emergente y lucro cesante.

PROCESO DEL AVALUO MASIVO

- ① 1- Memoria tecnica
- ② 2- Determinacion de zonas geoeconomicas: valores tipo
- ③ 3- Hoja de calificacion del suelo
- ④ 4- Hoja de calificacion construcciones y mejoras
- ⑤ 5- Avaluo del predio para compra del Estado.

MEMORIA TECNICA

- Contiene el soporte de mercado y aplicación de los metodos para definir los valores tipo o base.
- Se hace uno para cada zona geoeconomica homogenea. (ZGH)
- Contiene descripcion y normas de la zona
- Aplica procesamiento estadistico.
- Es la fundamentacion de todos los avaluos entregados.
- **Ver instructivo de la ANI (2016)**

VALORES TIPO POR ZGH

- ⦿ Establece ZGH por tramos de la via, zonas rurales o por manzanas de ciudad.
- ⦿ Los valores deben estar en +/- 20% del promedio.
- ⦿ Constituye el valor tipo, del lote tipo de la zona. O valor tipico de la finca rural sin mejoras ni construcciones.
- ⦿ **Sobre este valor se aplica la calificacion o factores de ajuste.**

Valor puntual del predio

- ⦿ Debe ser el valor tipo de la ZGH para un lote tipo. No debe ser un lote ideal inexistente ni valor ideal sin mercado.
- ⦿ El sistema de calificación debe ser para cada ZGH, lo mas concreto posible.
- ⦿ Para cada predio debe tener en cuenta: acceso, servicios publicos, nivel de urbanismo, topografia.
- ⦿ NO mezclar varios usos estructurales en la hoja (rural, urbano, expansion).

Valor del predio

- ⦿ Separar lotes brutos y lotes urbanizados
- ⦿ Definir un costo de urbanismo según calificación.
- ⦿ NO mezclar usos diferentes en la hoja de calificación (vivienda, comercio, etc)
- ⦿ Aplicar factores de frente, fondo y esquina si se desea diferenciar
- ⦿ Tener en cuenta uso de corredores viales en zonas rurales.