

	INSTRUCTIVO	DETERMINACIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO BIENES BALDÍOS INSULARES	CÓDIGO	ADMTI-I-009
	ACTIVIDAD	ADMINISTRACIÓN DE BALDÍOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS	FECHA	25/09/2024

INSTRUCTIVO PARA DETERMINAR CANON DE ARRENDAMIENTO BIENES BALDÍOS INSULARES



AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS
DIRECCIÓN DE ACCESO A TIERRAS
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS DE LA NACIÓN

	INSTRUCTIVO	DETERMINACIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO BIENES BALDÍOS INSULARES	CÓDIGO	ADMTI-I-009
	ACTIVIDAD	ADMINISTRACIÓN DE BALDÍOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS	FECHA	25/09/2024

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	3
DEFINICIONES	3
NORMATIVIDAD APLICABLE	3
OBJETIVO	4
ALCANCE	4
1. LINEAMIENTOS PARA ESTABLECER EL CANON DE ARRENDAMIENTO MÉTODO ESTUDIOS DE MERCADO Y ANÁLISIS DEL SECTOR	4
1.1. <i>Búsqueda de terrenos</i>	4
1.2. <i>Indagación de mercado</i>	4
1.3. <i>Establecer rangos de precio del metro cuadrado teniendo en cuenta un promedio de tasa de rentabilidad</i> ..	5
1.4. <i>Generar el valor por renta de los predios</i>	5
1.5. <i>Estudio de mercado y análisis del sector</i>	5
1.6. <i>Cotizar</i>	5
1.7. <i>Unificación de valores</i>	5

	INSTRUCTIVO	DETERMINACIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO BIENES BALDÍOS INSULARES	CÓDIGO	ADMTI-I-009
	ACTIVIDAD	ADMINISTRACIÓN DE BALDÍOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS	FECHA	25/09/2024

INTRODUCCIÓN

La Agencia Nacional de Tierras ha determinado la necesidad de desarrollar un método específico para la determinación del canon de arrendamiento de los contratos suscritos para el aprovechamiento de los bienes baldíos insulares.

Este documento es propiedad de la Agencia Nacional de Tierras (ANT); toda la información contenida aquí deberá mantenerse en forma estricta y confidencial.

Está prohibido realizar copias y/o reproducir parcial o totalmente este documento sin autorización.

DEFINICIONES

Adquisición de Servicios: Comprende la contratación de personas jurídicas y/o naturales por la prestación de un servicio tales como: Mantenimiento de bienes muebles e inmuebles, servicios públicos, arrendamientos, viáticos y gastos de viaje, impresos y publicaciones, comunicaciones y transporte, seguros, etc.

Análisis del Sector: Documento que hace parte de los Estudios Previos adoptado en la ANT que permite identificar el mercado relativo al objeto del Proceso de Contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de Riesgo.

Bien baldío: Terreno urbano o rural sin edificar o cultivar que forma parte de los bienes del Estado porque se encuentra dentro de los límites territoriales y carece de otro dueño.

Bienes baldíos insulares: Islas, islotes y cayos de los mares de Colombia, que se encuentren bajo la administración de la ANT.

Contrato: Acuerdo de voluntades celebrado entre la Agencia Nacional de Tierras y una persona natural o jurídica, mediante el cual se adquieren derechos y obligaciones.

Estudios y documentos previos: Conjunto de documentos que sirven de soporte para la elaboración del proyecto de pliego de condiciones, de manera que los proponentes puedan valorar adecuadamente el alcance de lo requerido por la entidad, así como la distribución de riesgos que se propone, ordenando ponerlos a disposición de los interesados de manera simultánea con el proyecto de pliego de condiciones.

NORMATIVIDAD APLICABLE

Constitución Política de Colombia: Arts. 1, 2, 6, 13, 29, 58, 60, 83, 127, 209, 269, 300 No. 5, 313 No. 5, 333, 334, 352, 353.

Ley 84 de 1873: Código Civil de los Estados Unidos de Colombia.

Ley 80 de 1993: Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

Ley 87 de 1993: Por la cual se establecen normas para el ejercicio del control interno en las entidades y organismos del Estado y se dictan otras disposiciones.

Ley 1150 de 2007 Art. 2: Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos.

	INSTRUCTIVO	DETERMINACIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO BIENES BALDÍOS INSULARES	CÓDIGO	ADMTI-I-009
	ACTIVIDAD	ADMINISTRACIÓN DE BALDÍOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS	FECHA	25/09/2024

Ley 1712 de 2014: Por medio de la cual se crea la Ley de Transparencia y del Derecho de Acceso a la Información Pública Nacional y se dictan otras disposiciones.

Decreto 410 de 1971: Por el cual se expide el Código de Comercio.

Decreto 1082 de 2015: Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional.

Decreto 2363 de 2015: Por el cual se crea la Agencia Nacional de Tierras, ANT, se fija su objeto y estructura.

OBJETIVO

Definir los lineamientos generales aplicables para la determinación del canon de arrendamiento de los contratos de arrendamiento sobre los predios baldíos insulares administrados por la Agencia Nacional de Tierras.

ALCANCE

Esta política será insumo para los contratos de arrendamiento que se suscriban a través de la Agencia Nacional de Tierras, con el fin de administrar los bienes baldíos insulares a su cargo.

La presente política es de obligatorio cumplimiento para todo el personal que de manera permanente o eventual sean responsables de administrar, liderar, gestionar e interactuar con información geográfica, infraestructura tecnológica SIG y/o que tengan cualquier relación con información de la entidad, incluidos terceros.

Todo el personal involucrado debe manifestar expresamente el conocimiento de su contenido, alcance y solicitar los cambios pertinentes toda vez que sea necesario.

1. LINEAMIENTOS PARA ESTABLECER EL CANON DE ARRENDAMIENTO MÉTODO ESTUDIOS DE MERCADO Y ANÁLISIS DEL SECTOR

1.1. Búsqueda de terrenos

Se inicia con la búsqueda de terrenos para la venta en predios similares en el mercado aplicable para los predios baldíos insulares a cargo de la Agencia Nacional de Tierras:

Se debe establecer un ponderado de las ofertas encontradas en el mercado del valor de los predios por metro cuadrado, por un aproximado de áreas.

1.2. Indagación de mercado

Del mercado conocido, se debe extraer un promedio del valor por metro cuadrado por terreno utilizado para los arrendamientos, el cual debe ser aproximado en un valor cerrado.

	INSTRUCTIVO	DETERMINACIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO BIENES BALDÍOS INSULARES	CÓDIGO	ADMTI-I-009
	ACTIVIDAD	ADMINISTRACIÓN DE BALDÍOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS	FECHA	25/09/2024

1.3. Establecer rangos de precio del metro cuadrado teniendo en cuenta un promedio de tasa de rentabilidad

La tasa de rentabilidad para predios nuevos varía entre el 4 por mil (0,004) y el 6 por mil (0,006). Sin embargo, se debe tener en cuenta que, entre más alto el valor de un inmueble, es más baja la rentabilidad. Por tanto, la renta por m² se obtiene de multiplicar el valor de precio de terreno del mercado conocido por la tasa de rentabilidad más baja, siendo esta el 4 por mil (0,004), y así obtener el valor por metro cuadrado.

Fórmula:

$$\text{Valor Promedio Terreno} \times \text{Tasa de rentabilidad} = \text{Valor M2 renta}$$

1.4. Generar el valor por renta de los predios

Conforme al área de cada predio, se aplica el valor por metro cuadrado para generar el valor por renta de los predios.

1.5. Estudio de mercado y análisis del sector

Mediante estudio comparativo de mercados homólogos o mediante un estudio del mercado en el cual se tenga como insumo una cotización que permita conocer la dinámica en la que se encuentra los arrendamientos de Islas del Rosario, de ahí se extrae el valor.

1.6. Cotizar

Hacer una cotización preliminar respecto a los valores estimados por los ocupantes.

1.7. Unificación de valores

Para unificar esos valores, se convierte el valor de la cotización a metro cuadrado, dividiendo el valor de la cotización por el número de metros del predio establecido en el área.

Fórmula

$$\text{Valor Cotización} / \text{Metros del Área} = \text{Valor M2}$$

1.7.1. Propuesta de Canon de Arrendamiento para predios con destinación Uso Habitacional

Para obtener el valor del canon se multiplica el valor del precio de terreno del mercado conocido, por el valor del metro cuadrado según el total de área.

	INSTRUCTIVO	DETERMINACIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO BIENES BALDÍOS INSULARES	CÓDIGO	ADMTI-I-009
	ACTIVIDAD	ADMINISTRACIÓN DE BALDÍOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS	FECHA	25/09/2024

Fórmula

Valor Precio Terreno x Valor M2 = Valor Canon Uso Habitacional

1.7.2. Propuesta de Canon de Arrendamiento para predios con destinación Turística

Para el caso de predios con destinación hotelera y turística, se debe utilizar como base el máximo tope del valor del canon para destinación de uso habitacional, al cual se le debe adicionar el valor por habitación con respecto a la ocupación (estableciendo un porcentaje diferencial teniendo en cuenta la capacidad por habitaciones, teniendo como base un número específico máximo de habitaciones el cuál equivaldrá al 100%).

Fórmula

Tope Valor Canon Uso Habitacional + Valor por Habitación = Canon Turístico (Hotelería, pasadía)

Nota: En todo caso, esto no es óbice para que este análisis cuantitativo tenga en cuenta otro tipo de análisis cualitativo para la determinación del canon de arrendamiento, es decir, demás factores adicionales que puedan influir en la obtención del valor.

HISTORIAL DE CAMBIOS		
Fecha	Versión	Descripción
25/09/2024	1	Primera versión. Elaboración del documento. Se requiere su creación, para determinar las actividades necesarias para la elaboración de contratos de arrendamiento.

Elaboró: Sharon Samantha Salamanca Marulanda	Revisó: Lina María Salcedo Mesa	Aprobó: Luis Antonio Chaves Ávila
Cargo: Contratista grupo Islas	Cargo: Subdirector de Administración de Tierras de la Nación	Cargo: Director de Administración de Tierras
Firma: ORIGINAL FIRMADO	Firma: ORIGINAL FIRMADO	Firma: ORIGINAL FIRMADO
Fecha: 01/08/2024	Fecha: 16/08/2024	Fecha: 17/09/2024

La copia, impresión o descarga de este documento se considera COPIA NO CONTROLADA y por lo tanto no se garantiza su vigencia.

La única COPIA CONTROLADA se encuentra disponible y publicada en la página Intranet de la Agencia Nacional de Tierras.