GOBIERNO DE COLOMBIA

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI

Resolución de Servidumbres







Resolución de Servidumbres

Objetivo

Fijar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de los avalúos de servidumbres legales y afectaciones transitorias que se configuran con ocasión de la construcción, operación o mantenimiento de obras o actividades declaradas por el legislador como de utilidad pública e interés social y que componen el daño emergente y lucro cesante de la indemnización que corresponda.

Andesco
ASOCIACIÓN NACIONAL DE EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS Y COMUNICACIONES

enel
codensa

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

cenit
TRANSPORTE Y LOGÍSTICA DE HIDROCARBUROS

GrupoEnergíaBogotá

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
UAECD
Catastro Bogotá
BOGOTÁ

isa
INTERCOLOMBIA

UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

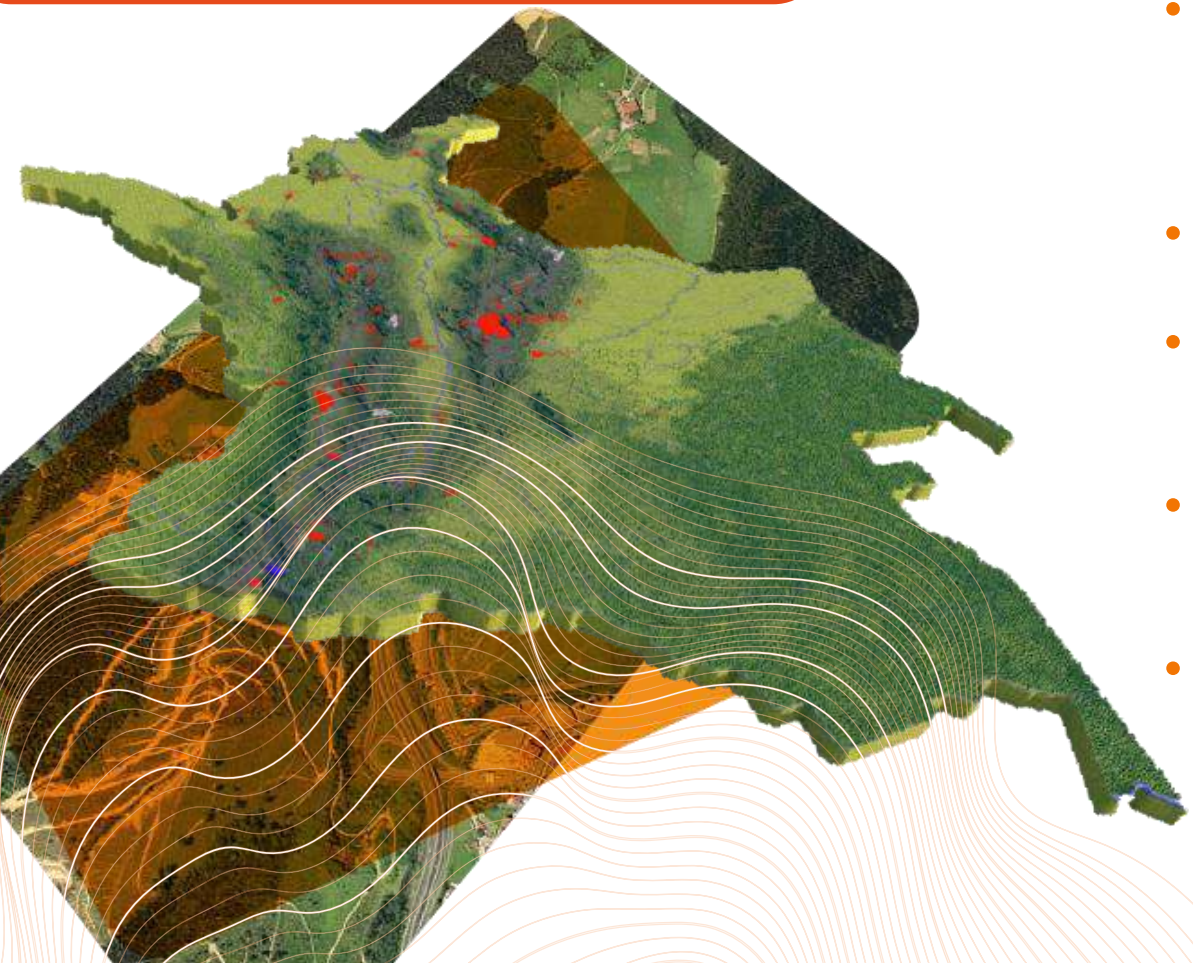
ecopetrol

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
GIT de Avalúos

Se realizaron reuniones institucionales desde junio de 2019



Proceso de Regulación y Publicación



- Publicación para comentarios de ciudadanía 11 de febrero de 2022.
- Se obtuvieron preguntas entre el 11 y el 25 de febrero de 2022
- Se atendieron 276 inquietudes y observaciones de la ciudadanía, se acogieron 51. https://www.igac.gov.co/sites/igac.gov.co/files/formato-reg-pc01-02_participacion_ciudadana_respuestas_a_resolucion_de_servidumbres_0.pdf
- En marzo de 2022 se presenta la propuesta de resolución al Comité Técnico Asesor.
- 24 de agosto de 2022 el Comité Técnico Asesor para la Gestión Catastral emitió concepto favorable al proyecto de acto administrativo.
- El 29 de agosto de 2022 la Oficina Asesora Jurídica emitió último concepto favorable para publicación del acto administrativo.
- Se firma la resolución el 20 el septiembre de 2022 y se pública en el diario oficial el 21 de septiembre del mismo año, fecha desde la cual el acto administrativo produce efectos jurídicos y es vinculante.

Interrelación DANE - IGAC

DANE

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI

- **Decreto 148 de 2020 DANE,** "Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, 'Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística' " – Creación del Comité Técnico Asesor para la Gestión Catastral

Proceso resolución de servidumbres

Temas Tratados



- Valoración de Servidumbres
- Método Tribunal de Tasaciones de la Nación - Argentina
- Método del Instituto Costarricense de electricidad - Costa Rica
- Metodología Multicriterio (AHP) aplicado a valoración de Servidumbres
- Presentación métodos de Francisco Ochoa
- Valoración de Servidumbres por la Empresa de Energía de Bogotá- EEB
- Comparativo de metodologías empresas nacionales e internacionales

Normatividad



Refiere a servidumbres

- Ley 56 de 1981.
- Ley 1274 de 2009
- Resolución 90708 de 2013, RETIE

Refiere a indemnizaciones

- Constitución Política de Colombia (artículo 58)
- Código Civil Colombiano (artículos 1613, 1614)
- Código General de Proceso (artículo 399)
- Ley 388 de 1998 (artículo 67)
- Resoluciones 898 y 1044 de 2014 del IGAC

Alcance

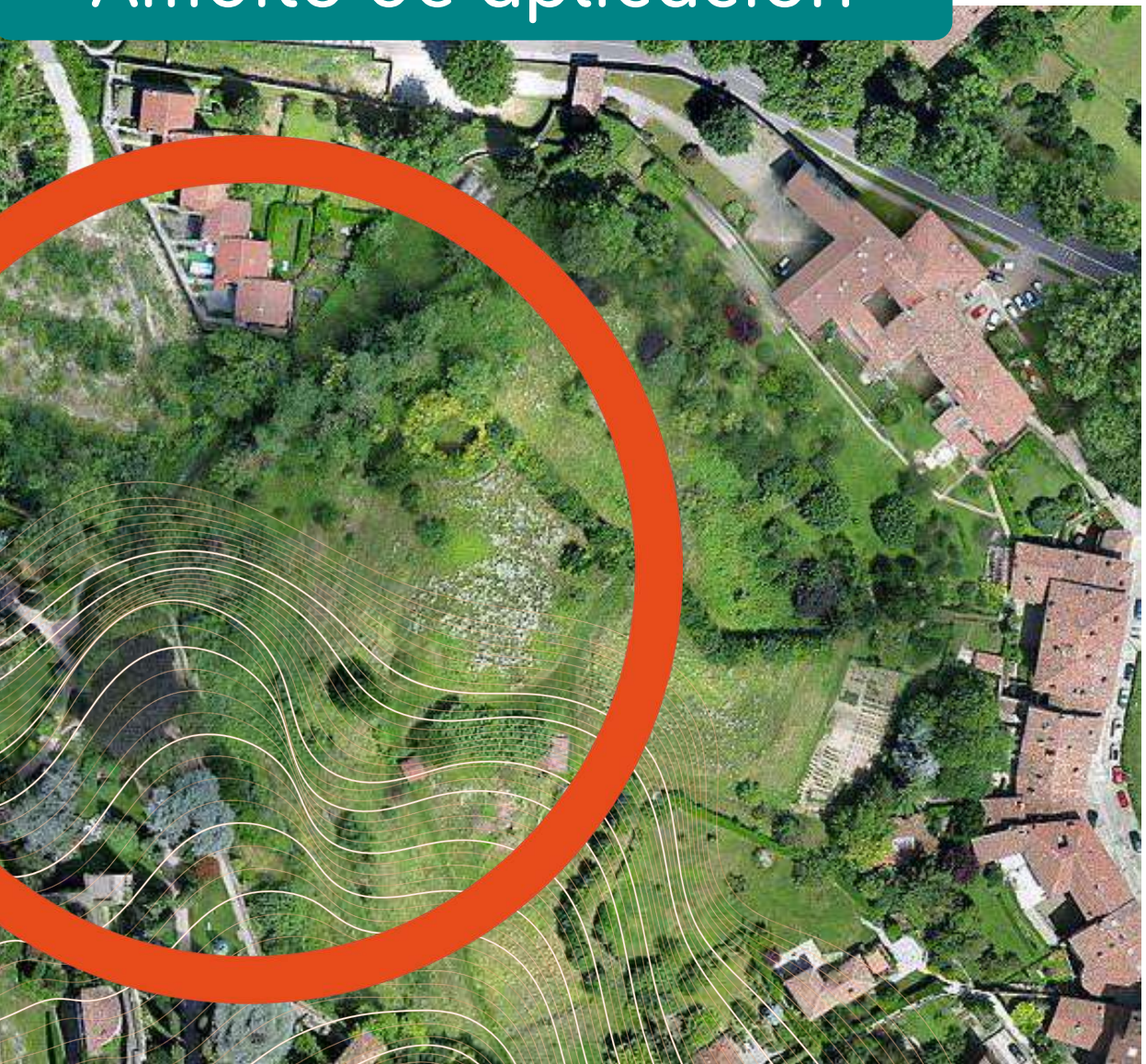


Tener una homogenización de criterios, definiciones, normas, parámetros y procedimientos a nivel nacional para todo el

gremio avaluador,

enfocado al cálculo de indemnizaciones ocasionadas por la imposición de servidumbres.

Ámbito de aplicación



Esta resolución es aplicable para la elaboración de avalúos de servidumbres legales y afectaciones en desarrollo de actividades, obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social y es de estricto cumplimiento para los avaluadores, peritos, propietarios, poseedores, ocupantes y responsables de la gestión predial en este tipo de actividades, incluidas las afectaciones sobre predios baldíos, tanto en el marco de la negociación voluntaria como en los procesos de adquisición por vía judicial o administrativa una vez entre en vigencia.

Documentos adjuntos a la solicitud del avalúo de servidumbre



Plano

en el que conste la ubicación del inmueble afectado con ocasión de la construcción de la obra pública, precisando gráficamente el área de intervención.

Copia del certificado de tradición

o consulta de la Ventanilla Única de Registro – VUR del inmueble afectado, o estudio de títulos del inmueble objeto de estudio.

Documentos adjuntos a la solicitud del avalúo de servidumbre



Ficha predial o documento

donde conste entre otros: la identificación jurídica y catastral, las áreas de terreno del predio y la afectación, coberturas, inventarios de especies y maderables, construcciones, valor potencial (si aplica) y anexos requeridos por la afectación de servidumbre de manera detallada, el alcance o tipo de proyecto que se realizarán en el predio, el tipo de afectación que se causará sobre el área (total o parcial) y demás elementos que hagan parte de la franja de servidumbre.

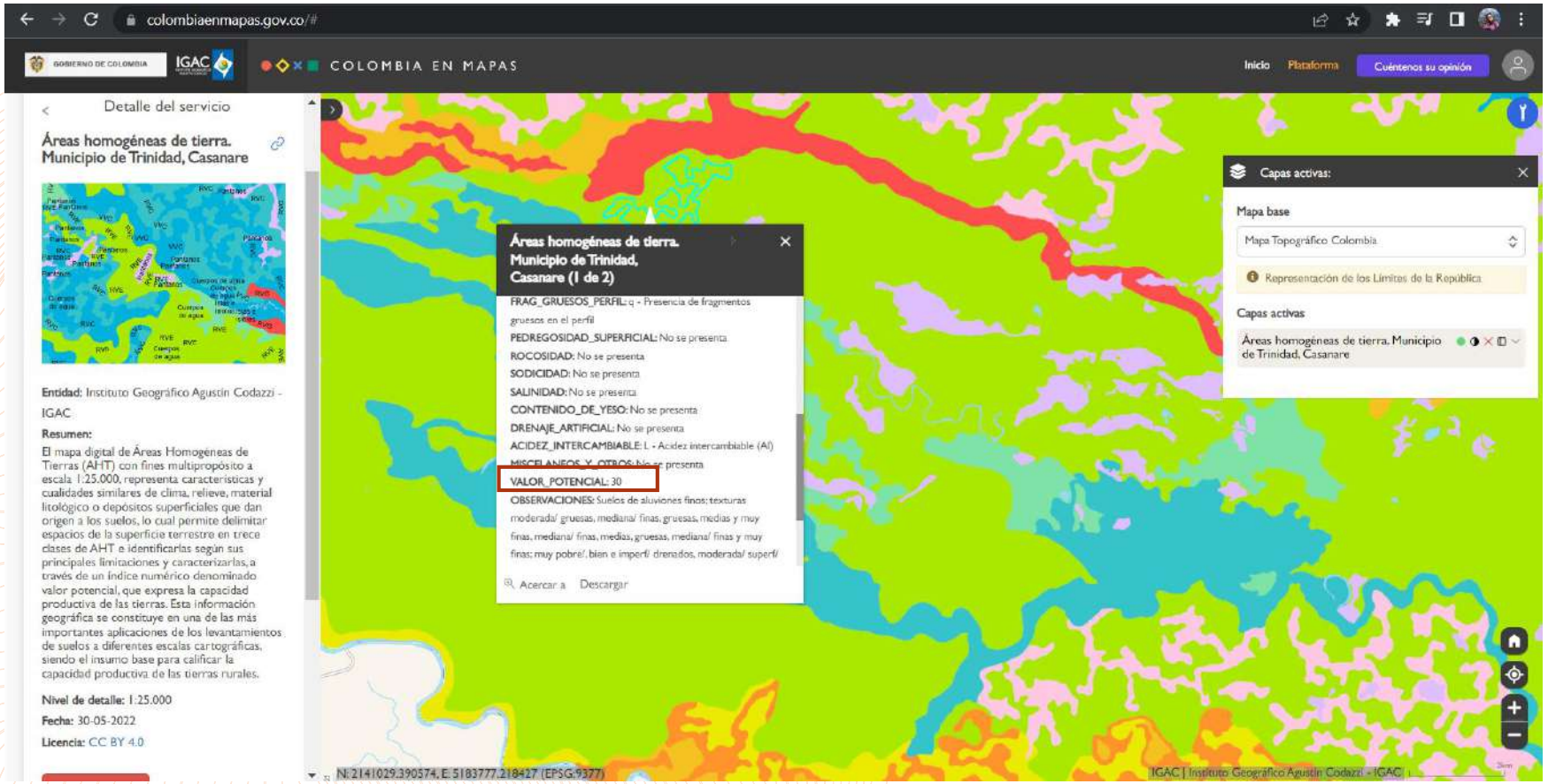
Certificación de norma

de uso del suelo

Documentos adjuntos a la solicitud

Valor Potencial

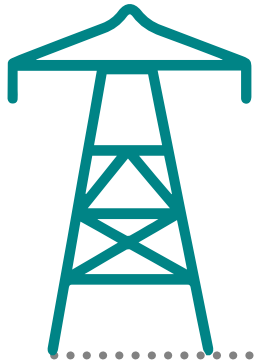
https://www.colombiaenmapas.gov.co/
consulta valor potencial, AHT, catastro



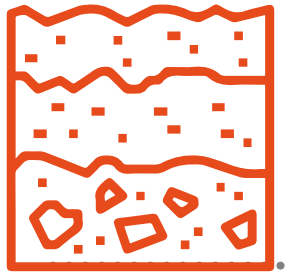


Factores para determinar la indemnización

Se establecerán según el grado de afectación que se genere sobre la franja de terreno requerida para la obra de utilidad pública e interés social, los cuales se indican a continuación



Factor según
tipo
de infraestructura



Factor según
clase
de suelo

Factores

Factor según
tipo
de infraestructura



OBRA DE UTILIDAD PÚBLICA	INFRAESTRUCTURA	GRADO DE AFECTACIÓN
Hidrocarburos	Locaciones / Estaciones	Total
	Línea de flujo / oleoducto superficial	Total
	Línea de flujo / oleoducto enterrado	Parcial
	Casetas / Bunker	Total
	Unidades repetidoras de protección catódica	Total
Acueducto	Línea superficial	Total
	Línea enterrada	Parcial
	Bocatoma / puntos de captación	Total
Telecomunicaciones	Torres / repetidoras	Total
	Línea de transmisión aérea	Parcial
	Línea de transmisión subterránea	Parcial
Vías	Vías	Total
Eléctrico	Torre / poste	Total
	Línea de conducción eléctrica aérea	Parcial
	Línea de conducción eléctrica subterránea	Parcial

Factores

Factor según **clase** de suelo



Clasificación y/o Categoría del suelo	Grado de Afectación
Urbano	Total
Expansión Urbana	Parcial – Total
Protección	Parcial – Total
Rural	Parcial
Suburbano	Parcial

Valor de la indemnización por servidumbre

Con grado de afectación total

Reconocimiento de la indemnización

100%

del valor comercial

Para la determinación del valor comercial de la zona se deberán aplicar los métodos y demás disposiciones al respecto, contenidas en la Resolución 620 de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Decreto 1420 de 1998 compilado en el Decreto 1170 de 2015 del DANE o las normas que las modifiquen o sustituyan.





Afectación parcial

Para infraestructura subterránea (VSs)

$$VSs = VB + (VC * ((FV\rho * 50\%) + (FC\rho * 50\%)))$$

(VB): Valor base
(VC): Valor comercial
(FVρ): Factor según el valor potencial
(FCρ): Factor Corrección por Pendiente

Afectación parcial

Para infraestructura subterránea (VSs)

Apreciación	Clase de Tierra	Valor Potencial (Vp)	Factor Valor Potencial FVp
Excelente productividad	1	85-100	1%
Excelente productividad	2	77-84	14%
Excelente productividad	3	70-76	22%
Muy Alta productividad	4	64-69	29%
Alta productividad	5	59-63	36%
Buena productividad	6	53-58	43%
Moderada productividad	7	47-52	50%
Mediana productividad	8	41-46	56%
Regular productividad	9	35-40	63%
Ligera productividad	10	27-34	72%
Baja productividad	11	19-26	80%
Improductiva	12	11-18	87%
Improductivas o suelos protegidos	13	<11	99%



Clasificación	Simbología	Rango % Pendiente	Factor Corrección por Pendiente (FCp)
Plana	a	Inferior a 3	1%
Ligeramente Inclinada	b	3-7	4%
Moderadamente Inclinada	c	7-12	8%
Fuertemente Inclinada	d	12-25	17%
Ligeramente Escarpada	e	25-50	36%
Moderadamente Escarpada	f	50-75	63%
Fuertemente Escarpada	g	>75	100%

Afectación parcial

Para infraestructura aérea (VSa)



$$VSa = VC * (FT+FA+FU)$$

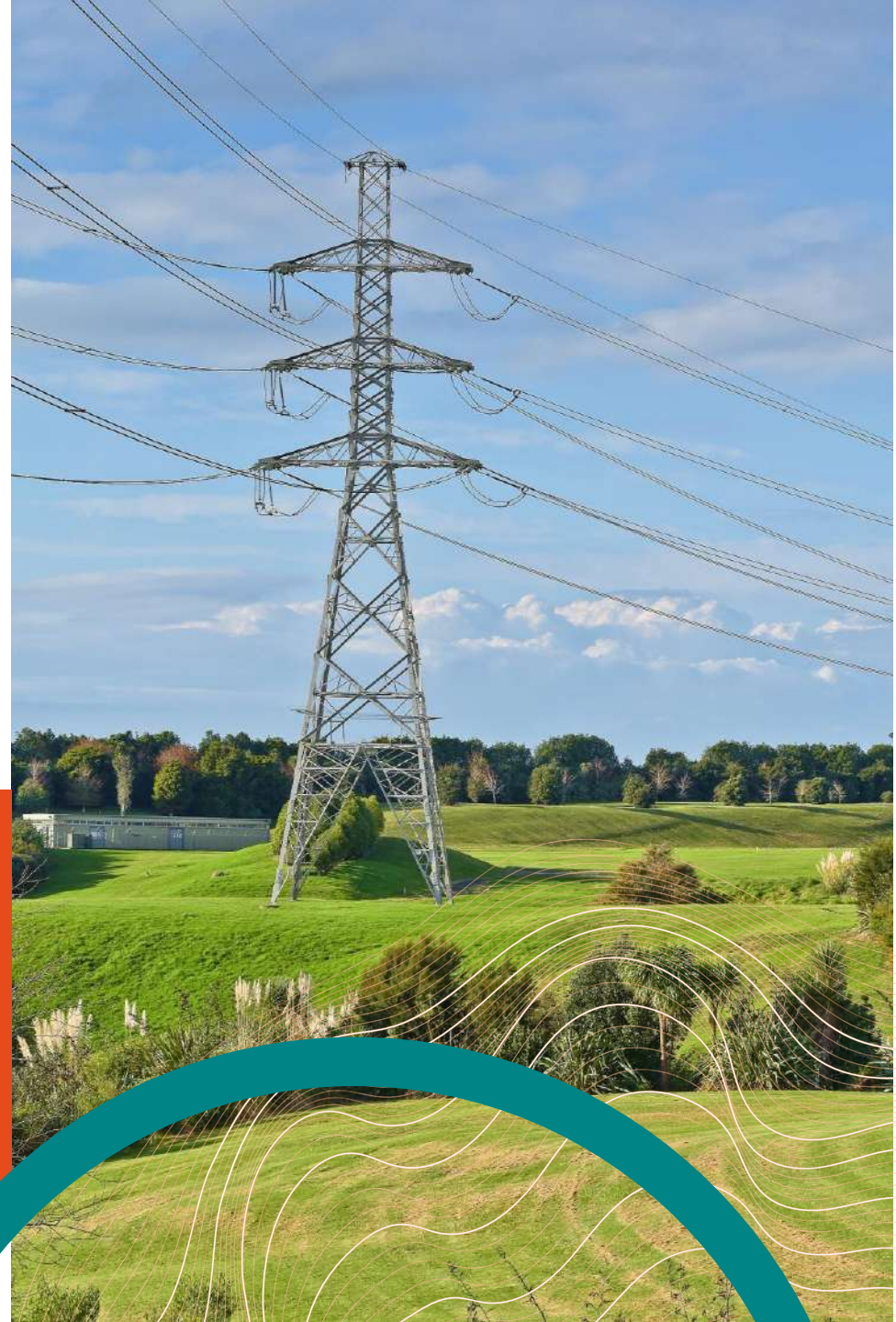
(VC): Valor comercial (FT): Factor Trazado
(FA): Factor Área (FU): Factor Uso

Factores	Baja	Media	Alta		% Máximos para condición Muy Alta	Muy alta
Factor Trazado (FT)	9%	14%	20%		Entrada del predio	50%
Factor Área (FA)	4%	7%	10%		Área > 56%	40%
Factor Uso (FU)	17%	29%	40%		Uso actual = Uso Normado	70%
Total	30%	50%	70%			

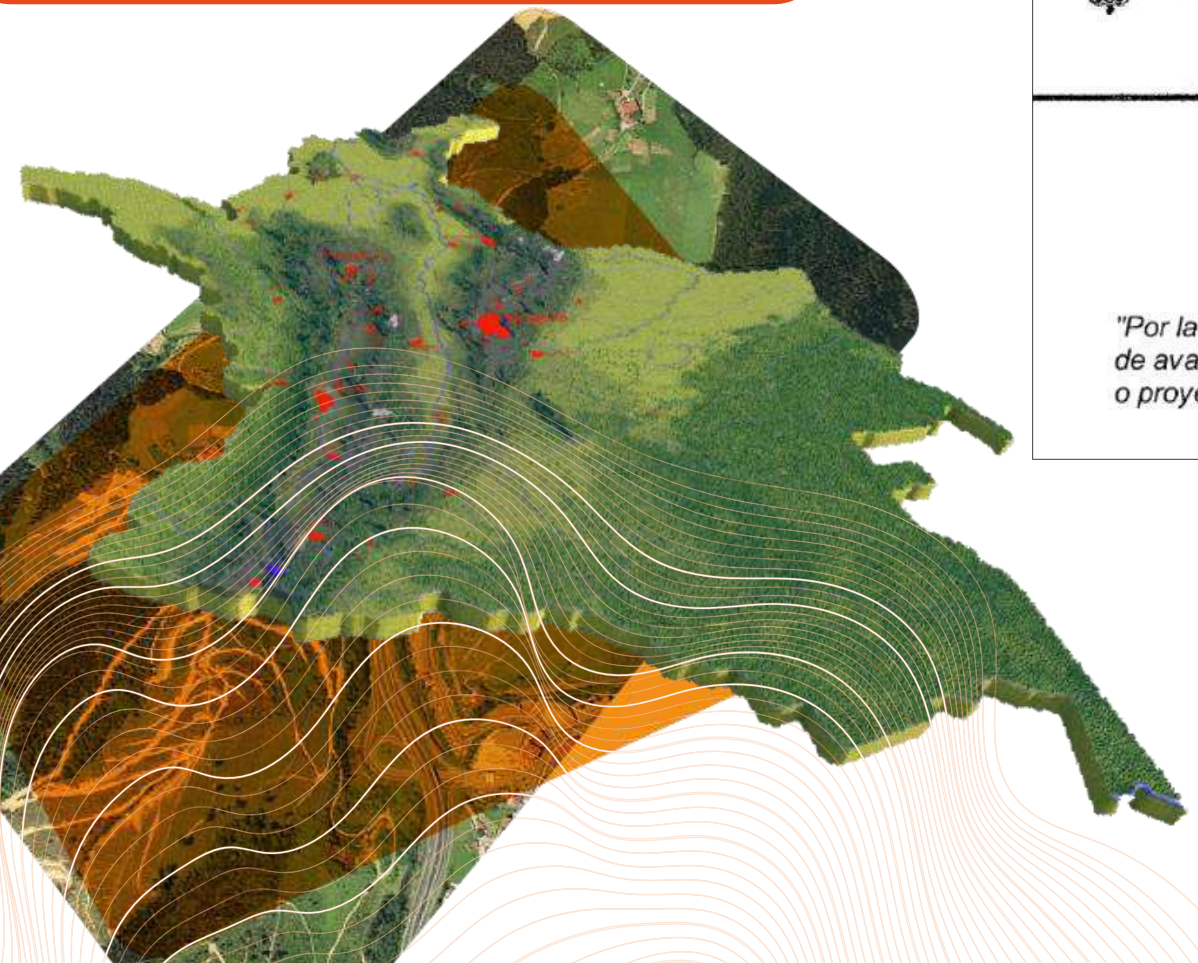
Cálculo de la Indemnización

- ✓ Indemnización por la afectación de pastos
- ✓ Cultivos permanentes
- ✓ Plantaciones de maderables
- ✓ Afectación de construcciones

- No se aplicará depreciación a las construcciones valoradas
- Para el caso de construcciones destinadas a vivienda que no puedan ser reconstruidas al interior del mismo predio objeto de intervención y cuyo cálculo de valor de reposición no depreciado sea inferior al establecido para la VIP se establecerá como valor mínimo el valor VIP vigente para el momento del cálculo



Vigencia



- Resolución

GOBIERNO DE COLOMBIA

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

RESOLUCIÓN N° 1092
(20 de septiembre de 2022)

"Por la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos de servidumbres legales y afectaciones transitorias en desarrollo de actividades, obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social."

- Publicación Diario Oficial No. 52.164 del 21 de septiembre de 2022

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI

Gracias

www.igac.gov.co