



PARTICIPACIÓN CIUDADANA - REGULACIÓN

FECHA DE PUBLICACIÓN:

DD-MM-AAA

Proyecto de regulación: Propuesta Resolución de Valoración de Servidumbre

No. Comentario	Fecha	Nombres y apellidos	Correo electrónico	Sección o artículo	Observación	Propuesta de modificación	¿Se acoge?	Respuesta IGAC
1	8/02/2022	Oscar Alfredo Conde Rojas	ANGELA.GARZON@epm.com.co	Artículo 2	Si la norma es para servidumbres, no debería mencionar expropiación judicial, sino imposición de servidumbre.	No presenta	NO	En el inicio del artículo se dice que aplica para avalúos de servidumbres, pero al final complementa que incluye, es decir que también aplica para afectaciones sobre predios baldíos, tanto en el marco de la negociación voluntaria como en los procesos de adquisición por vía de expropiación judicial o administrativa
2	8/02/2022	Oscar Alfredo Conde Rojas	ANGELA.GARZON@epm.com.co	Artículo 4	Debería darse claridad a las categorías exigidas para la realización de avalúos de servidumbres (Categoría 13 Intangibles especiales)	No presenta	SI	Las Categorías son clasificaciones establecidas por las entidades Auto reguladoras de Avalúos, las cuales pueden estar sujetas a modificarse, por tal razón buscando una permanencia en el tiempo de la resolución, no se deja explícito el número de la categoría, pero se incluye que si debe ser la correspondiente
3	8/02/2022	Oscar Alfredo Conde Rojas	ANGELA.GARZON@epm.com.co	Artículo 5	Certificado uso del suelo debe ser expedido por la autoridad municipal competente. Se debe tener en cuenta que algunas oficinas de planeación no son dadas a dar la información discriminada, ni realizan la plena identificación cartográfica del predio y el área requerida, por falta de las herramientas apropiadas	No presenta	SI	Se incluye expedida por la secretaría de planeación y obras públicas del municipio o quien haga sus veces de donde se encuentre localizado el predio y específicamente de la franja de servidumbre
4	8/02/2022	Oscar Alfredo Conde Rojas	ANGELA.GARZON@epm.com.co	Artículo 6	Este párrafo restringe posibles negociaciones con poseedores. El IGAC no tiene potestad en definir a quien se le pagaría la indemnización por servidumbre. Adicionalmente dentro del alcance de esta resolución 55no está el definir los beneficiarios de los pagos por servidumbre.	No presenta	SI	Este párrafo ya fue eliminado
5	8/02/2022	Oscar Alfredo Conde Rojas	ANGELA.GARZON@epm.com.co	Artículo 8	Se debe revisar que esto no vaya en contravía a lo estipulado en el código civil.	No presenta	NO	La resolución es clara en la determinación de los grados de afectación respecto de la obra de utilidad pública.
6	8/02/2022	Oscar Alfredo Conde Rojas	ANGELA.GARZON@epm.com.co	Artículo 9	Este grado de afectación es pensado desde el punto de vista económico, sin tener en cuenta la afectación que genera el proyecto en la categoría de protección del predio.	No presenta	NO	La resolución es clara en la determinación de los grados de afectación respecto de la obra de utilidad pública. La afectación en un área de protección será parcial, ya que las obras generadas por las servidumbres en ningún caso restringen de manera total que se continúe el uso de un suelo protegido
7	8/02/2022	Oscar Alfredo Conde Rojas	ANGELA.GARZON@epm.com.co	Artículo 9 párrafo 1	Categorizar la afectación en plan parcial dependería de las restricciones de los municipios.	No presenta	NO	Está de acuerdo al texto de la resolución, por tal razón no aplica
8	8/02/2022	Oscar Alfredo Conde Rojas	ANGELA.GARZON@epm.com.co	Artículo 11 de la nueva	Decreto 1420 es de 1998 y no de 1997	Cambiar a 1997	SI	Ya corregido
9	8/02/2022	Oscar Alfredo Conde Rojas	ANGELA.GARZON@epm.com.co	Artículo 13 factor según VP	Se deben aclarar cómo se aplican estos porcentajes, ya que no es claro si es descuento o qué tipo de afectación.	No presenta	NO	En la fórmula es clara la forma matemática de utilizar los factores
10	8/02/2022	Oscar Alfredo Conde Rojas	ANGELA.GARZON@epm.com.co	Artículo 13 cálculo del valor	El valor VB no sería fácil de estimar.	No presenta	NO	Para el caso de la realización de los avalúos a que hace referencia esta Resolución se deben realizar las investigaciones económicas que sean necesarias.
11	8/02/2022	Oscar Alfredo Conde Rojas	ANGELA.GARZON@epm.com.co	Artículo 14 Factor de Uso	En este factor de uso debería prevalecer el uso normativo sobre el actual	No presenta	NO	En el país el conflicto de uso del suelo es muy alto, si se valorara de esta manera la mayoría no cumpliría, por lo que lo que se busca es una reparación integral a nivel de la rentabilidad de la actividad legal del suelo Sin embargo por eso se incluyen la clasificación muy alta
12	8/02/2022	Oscar Alfredo Conde Rojas	ANGELA.GARZON@epm.com.co	Artículo 14 Factor de Uso	No debería restringir la clasificación de los factores limitando la opción de "Muy Alta". Se debería mejor limitar la aplicación de la fórmula a que, si esta pasa del 100% del valor comercial, se pague el valor comercial del predio.	No presenta	NO	La fórmula y los factores están diseñados para que no superen el 100%, bajo la premisa que el valor de la indemnización no puede superar el valor comercial del bien
13	8/02/2022	Oscar Alfredo Conde Rojas	ANGELA.GARZON@epm.com.co	Artículo 16 costos de recuperación	Deberían dar claridad que si estos costos de recuperación son mayores a los de instalación, se debería aplicar los costos de instalación.	No presenta	NO	en este caso sería una afectación tipo 1, por lo que se deben reconocer los costos de establecimiento
14	8/02/2022	Oscar Alfredo Conde Rojas	ANGELA.GARZON@epm.com.co	Artículo 18 párrafo 1	Revisar redacción	No presenta	SI	se corrige redacción en párrafo 1
15	8/02/2022	Oscar Alfredo Conde Rojas	ANGELA.GARZON@epm.com.co	Artículo 18	Iría en contravía de la 620 donde se indica que se tienen en cuenta las utilidades más costos asociados a la etapa del cultivo, y no el valor de venta.	No presenta	NO	Esto que menciona no está de esta manera en la Res 620, sin embargo o la indemnización corresponde a la de un cultivo transitorio y no a uno permanente por lo que la valoración es diferente
16	8/02/2022	Oscar Alfredo Conde Rojas	ANGELA.GARZON@epm.com.co	Artículo 19 afectación tipo 2	El bosque natural debería tener otra metodología.	No presenta	NO	Según los estudios esta es la metodología más adecuada de acuerdo a las características de este tipo de bosque, No presenta alguna alternativa diferente para ser analizada



PARTICIPACIÓN CIUDADANA - REGULACIÓN

FECHA DE PUBLICACIÓN:

DD-MM-AAA

Proyecto de regulación: Propuesta Resolución de Valoración de Servidumbre

No. Comentario	Fecha	Nombres y apellidos	Correo electrónico	Sección o artículo	Observación	Propuesta de modificación	¿Se acoge?	Respuesta IGAC
17	13/02/2022	Ismael Díaz	ismachos@gmail.com	General	Cómo opera esta resolución en servidumbres en predios en parcelación a propiedad horizontal en dónde no se están si interviniendo áreas útiles privadas, solo áreas comunes en dónde se supone que el desarrollo inmobiliaria está desarrollados en las áreas urbanas y rurales.	No presenta	NO	La propuesta de resolución de servidumbres no indica esta esta condición jurídica ya que depende de la gestión predial que realice el promotor del proyecto
18	13/02/2022	CARLO MAGUÉ CALDERÓN	carlomague2010@gmail.com	General	En términos generales esta bien concebida falta determinar por ejemplo las afectaciones al espacio público por venta informal, zonas de alto riesgo por erosión, cruces viales urbanos y rurales, deforestación parcial o total que afecte el ecosistema si hay personal que supervise tales hechos. Igualmente se debe señalar con mas precisión la normatividad nacional o internacional si afecta zonas fronterizas con países vecinos. Debe aprovecharse esta resolución para actualizar la 620 de 2008 y en casos especiales de difícil acceso sea por tener zonas boscosas, riberas y rondas de río, acudir a los drones indicando su clasificación como lo indica la Aeronáutica Civil para esta tecnología	No presenta	NO	Los promotores de los proyectos son los encargados de determinar las interferencias con otros proyectos de utilidad pública y con la oficina municipal encargada del espacio público los respectivos permisos. En cuanto a los proyectos que pasen las fronteras del país es el promotor el encargado de este tema.
19	14/02/2022	SUAVALÚO	avaluos@suav.aluo.co	Artículo. 4 del avalúo	Para los procesos judiciales por norma el solicitante en derecho tiene la opción de presentar como prueba otro avalúo, por lo tanto, no es relevante mencionarlo en el artículo.	El solicitante en derecho tiene la posibilidad de solicitar el avalúo, no solamente el promotor, o cualquier parte del proceso involucrada, deben complementar	NO	No es procedente por normatividad vigente en procesos judiciales
20	14/02/2022	SUAVALÚO	avaluos@suav.aluo.co	Artículo. 4 del avalúo	La Ley 1673 de 2013 en el artículo 7° Territorio: establece que el evaluador inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional, establecer jurisdicción para el ejercicio de la actividad valuatoria vulnera un derecho fundamental al trabajo.	Aclarar que, si el avalúo se tramita a través de lonja, esta debe tener jurisdicción con peritos en el municipio y según estatutos no por nombre de lonja, donde se ubica el predio, considerando que están referenciando el D1420/98 el cual estipula dicha actuación	NO	No es procedente por normatividad vigente en materia de avalúos
21	14/02/2022	SUAVALÚO	avaluos@suav.aluo.co	Artículo. 4 del avalúo	La propuesta de resolución es clara en mencionar las normas aplicables en el proceso VALUATORIO, y para el proceso de revisión, impugnación o apelación lo procedente es aplicar el artículo 15° del decreto 1420 de 1998.	Un tema que se debe incorporar o referenciar son los recursos de ley que tiene derecho el solicitante del avalúo, respecto a revisión o apelación al avalúo, igualmente considerando que están referenciando el D1420/98 el cual estipula dicha actuación	NO	No es procedente por normatividad vigente en materia de revisión, impugnación o apelación avalúos
22	14/02/2022	SUAVALÚO	avaluos@suav.aluo.co	Artículo. 10 Factor según la clase de suelo	El artículo especifica la norma a aplicar teniendo en cuenta la clasificación del suelo reglamentado en los POT, EOT o PBOT el grado de afectación aplicable a la franja de servidumbre.	El suelo suburbano, debe ser parcial y total, es preciso inferir que el suelo suburbano tiene como mayor y mejor uso el desarrollo constructivo ya sea de parcelaciones de vivienda. El desarrollo de las zonas suburbanas es menos denso que las zonas urbanas, sin embargo, las franjas de servidumbre limitan el diseño, disminuyen el área aprovechable y no son utilizables como zonas comunes ni como estacionamientos, ya que estos usos son estrictamente prohibidos según las limitaciones de usos compatibles determinadas por el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE. Por otro lado, la posibilidad de cederlas como parte de las cesiones gratuitas al municipio no es posible. Dentro de los corredores viales suburbanos, se establece en el Decreto Nacional 4066 de 2008, en su artículo 19.	NO	No es procedente debido a que el artículo es claro
23	14/02/2022	SUAVALÚO	avaluos@suav.aluo.co	Artículo. 11	El artículo no se observa ningún error en el año.	Corregir año del Decreto 1420/98	SI	Se ajusta el año del decreto
24	14/02/2022	SUAVALÚO	avaluos@suav.aluo.co	Artículo. 13.	En lo primero, no es cierto que Valor Comercial (VC) sea lo mismo de Valor Base (VB), según la descripción dada en el artículo 13. En lo segundo, se solicita consulta de expertos en suelos y agrología para cotejar lo solicitado	Los valores VC y VB, son lo mismo, deben dejar un solo valor base comercial, no el mínimo, bajo qué criterio de norma o técnico o científico se sustenta en dejar el mínimo. Simplymente al valor comercial de mercado comparable con diferentes factores se aplican los correspondientes factores Los factores pendiente y VP porque cada uno el 50%, bajo qué criterios de norma o técnico o científico se pondera el 50% a cada uno. Si el VP ya tiene dentro de sus variables la topografía. Deberían integrar factores universales para todo tipo de servidumbres. El subterráneo depende de la profundidad del paso o trazado	NO	Nos valores de VC y VB son diferentes de acuerdo con lo explicado en la resolución Se establece la variable de Valor Potencial ya que el mismo asocia la características propias del terreno para su recuperación
25	14/02/2022	SUAVALÚO	avaluos@suav.aluo.co	Artículo. 14.	Se replica lo primero ya que no es cierto que Valor Comercial VC sea lo mismo de Factor Trazado (FT), según la descripción dada en el artículo 14.	Se extiende lo anterior para este artículo. Estos 3 factores uso, área y trazado debe aplicarse para todo tipo de servidumbres por la coherencia de los criterios basado en la afectación del predio que limita su uso, % área y trazado	NO	No es procedente debido a que el artículo es claro
26	14/02/2022	SUAVALÚO	avaluos@suav.aluo.co	Artículo. 21..	Se solicita consulta a expertos en parte jurídica para validar lo solicitado	En sentencias los 6 meses han sido inexecutable, queda sujeta a que la resolución sea demandada, sean coherentes con las sentencias existentes y decretos que las respaldan	NO	Se indemnización se realizará de acuerdo a los documentos que sustente el propietario para el cálculo de daño emergente.

PARTICIPACIÓN CIUDADANA - REGULACIÓN					FECHA DE PUBLICACIÓN:			
					DD-MM-AAA			
Proyecto de regulación: Propuesta Resolución de Valoración de Servidumbre								
No. Comentario	Fecha	Nombres y apellidos	Correo electrónico	Sección o artículo	Observación	Propuesta de modificación	¿Se acoge?	Respuesta IGAC
27	14/02/2022	Gonzalo Baquero Valdez	vbq_77@hotmail.com		Adhiere pdf, respecto a las Observaciones_Otros_Multicriterios-atener-en-cuenta-metodos-parametros-criterios-procedimientos-avaluos-servidumbres-y-afectaciones-transitorias-en-el-desarrollo-de-actividades-obras-o-proyectos-declarados-por-el-legislador-de-utilidad-publica-e-interes-social	No Presenta	NO	Para establecer la metodología de esta propuesta de resolución se estudiaron y analizaron diferentes metodologías internacionales
28	16/02/2022	Unidad de Avalúos GEVALOR	operacion@gevalor.com gevalorarchivo@gmail.com	Artículo 4	<p>el proyecto de resolución en su artículo 4 dice: Solicito del avalúo, el promotor de la actividad de utilidad pública o interés social, solicitará al IGAC, a la autoridad catastral correspondiente, a peritos o evaluadores privados inscritos en las Lonjas de Propiedad Raíz y/o con Registro Abierto de Avaluador (RAA), la realización de los avalúos a que hace referencia la presente Resolución."</p> <p>EN NUESTRO CONCEPTO ESTO VA EN CONTRA LA LEY 1673 DE 2013 PARTICULARMENTE DEL ARTÍCULO 3 DONDE EN EL APARTADO C) SE DEFINE: "Avaluador: Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores;"</p> <p>CONSIDERAMOS QUE LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE RESOLUCIÓN AL INCLUIR "Y/O" ESTÁ ABIRIENDO LA POSIBILIDAD DE QUE UNA PERSONA NO INSCRITA EN EL RAA PERO SI EN UNA LONJA PUEDA AVALUAR SERVIDUMBRES LO QUE VA EN CONTRARIA DE LA LEY 1673 DE 2013 QUE HABILITA SOLO A LAS PERSONAS INSCRITAS EN EL RAA (EN LA CATEGORÍA CORRESPONDIENTE) PARA HACER AVALÚOS. SUGERIMOS EL SIGUIENTE CAMBIO:</p> <p>Solicitamos se acoja la presente corrección con el fin de que la resolución final se enmarque dentro de la ley 1673 de 2013</p>	No presenta	SI	Se modifica el Artículo 4*
29	16/02/2022	William Pérez H	wrrph26@gmail.com		La metodología de valoración y los resultados que se obtienen muchas veces no compensan los daños causados, pues además de construir una obra, existen varios impedimentos de por vida en las áreas afectadas, y esto no lo veo plasmado en su propuesta	No se puntualiza	NO	La resolución permite establecer parámetros para la elaboración de avalúos de servidumbres legales y afectaciones transitorias que menciona la ley, teniendo en cuenta las indemnizaciones que se causen con ocasión de la construcción de obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social.
30	16/02/2022	William Pérez H	wrrph26@gmail.com		También existe una afectación que nadie la ha tenido en cuenta, y es la afectación ambiental, que aunque el ministerio obliga a las empresas a realizar compensaciones ambientales o reforestar áreas, al propietario que le deforestan su finca nunca le siembran los árboles que le talaron, porque según ellos ya se los pagaron, pero quien le reconoce a estos campesinos las especies arbóreas que tienen cuarenta, sesenta años o más y que producen sombrío forraje y alimento, y que para las tablas de compensación no son comercialmente maderables. también creo se debe tener en cuenta para la compensación de bosques o de árboles dispersa las zonas donde se vayan a ejecutar los proyectos, pues no es lo mismo talar árboles en la zona andina o en interior del país, que en el caribe o en sector de la costa, (Magdalena, Bolívar, Guajira etc.)	No presenta	NO	La licencia ambiental asegura que las actividades humanas y económicas se ajusten a las restricciones ecológicas y de recursos y de esta forma se constituye en un mecanismo clave para promover el desarrollo sostenible (Fuente: https://www.anla.gov.co/). De igual forma, la resolución dispone claramente criterios sobre los cuales se deben elaborar los avalúos, dentro de los cuales se considera y establece indemnización por concepto de daños, donde permite cuantificar el reconocimiento económico por este tipo de especies, coberturas o cultivos, adicional a la franja de servidumbre
31	16/02/2022	William Pérez H	wrrph26@gmail.com		Por otra parte, donde se establece la compensación por el uso de las vías de acceso privadas, que no fueron construidas para el tránsito de maquinarias pesadas y de constante tráfico.	No presenta	NO	La ocupación y/o tránsito sobre vías privadas generan una afectación, la cual debe ser determinada como temporal o permanente, cualquiera de los casos y donde aplique, se debe prever su indemnización, que puede ser contemplando el valor de la servidumbre por la ocupación del terreno y adicionalmente los daños correspondientes a coberturas, inventarios de especies, construcciones y anexos requeridos por la afectación de servidumbre.
32	16/02/2022	William Pérez H	wrrph26@gmail.com	Artículo 13	donde o con que formula se compensa el hecho de que aun predio en su folio de matrícula inmobiliaria, le restrinja el uso del área afectada por una obra	No presenta	NO	La indemnización se calcula por afectación de una franja de terreno, considerando el valor de la indemnización por las condiciones propias del predio y del mercado inmobiliario del tipo de bien inmueble.
33	16/02/2022	William Pérez H	wrrph26@gmail.com		además quisiera se tuviera en cuenta hasta que porcentaje de valoración o compensación tendría derecho el propietario, me refiero a un valor comercial de compensación para obtener el valor de la servidumbre, ejemplo si una ha cuesta 10 millones esta misma ha en servidumbre hasta cuanto podría recibir el propietario, ninguna empresa lo define, y hay esta que todas quieren pagar entre el 30 y 50 % del valor comercial de la misma, por que no es una venta total, pero si restringen el área totalmente, entonces vemos que a estos procesos no se les ha dado el mejor manejo	No presenta	NO	La resolución contempla el cálculo de acuerdo al grado de afectación, lo cual está asociado al tipo de infraestructura u obra de utilidad pública, igualmente, las normas o reglamentos técnicos establecen para los diferentes tipos de infraestructura si se contempla la posibilidad de ejercer algún tipo de actividad dentro de la franja de servidumbre, cuando se limita totalmente el uso y/o se configura un grado de afectación total, la resolución prevé la indemnización de la franja de terreno al 100% del valor comercial.
34	16/02/2022	Elmer Salinas	elmer.salinas@tqi.com.co	Considerando	Incluir el código de Minas Ley 685 del 15 de agosto de 2001. Título Quinto. Capítulo XVIII. Sobre las servidumbres mineras.	en temas del sector de hidrocarburos (Ley 1274 de 2009) y, entre muchas otras, la Ley 1682 de 2013 que regula temas de desarrollo de infraestructura de transporte	NO	Dentro de la resolución de consigna, entre muchas otras, lo cual permite la indemnización para servidumbres que no se menciona la ley directamente y que permita este tipo de procedimiento



PARTICIPACIÓN CIUDADANA - REGULACIÓN

FECHA DE PUBLICACIÓN:

DD-MM-AAA

Proyecto de regulación: Propuesta Resolución de Valoración de Servidumbre

No. Comentario	Fecha	Nombres y apellidos	Correo electrónico	Sección o artículo	Observación	Propuesta de modificación	¿Se acoge?	Respuesta IGAC
35	16/02/2022	Elmer Salinas	elmer.salinas@tgi.com.co	Artículo 1	Se debe tener mayor claridad en diferenciar el concepto de servidumbres permanente VS ocupaciones permanentes y afectaciones transitorias VS ocupaciones transitorias ya que la norma de hidrocarburos Ley 1274 de 2009 en su Artículo 6to hace referencia específica al tiempo de intervención lo cual implica una valoración y enfoque metodológico diferente.	Objetivo. Fijar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de los avalúos de servidumbres permanentes y afectaciones transitorias	NO	Este párrafo dispone las dos condiciones claramente sobre las cuales se deben elaborar los avalúos, se entiende que ocupar permanentemente genera la servidumbre, y se incluye valoración diferente a la de solos daños o arrendamientos
36	16/02/2022	Elmer Salinas	elmer.salinas@tgi.com.co	Artículo 9	Para las casetas, torres, o pequeñas infraestructuras superficiales, que son áreas mínima cuya intervención en los terrenos rurales es de mayor impacto frente al uso normado de explotación agrícola y en general para el tema agrario, se hace necesario que se fije un criterio metodológico diferente por dos aspectos. 1) La afectación del terreno intervenido es con una infraestructura o construcción que está en superficie y tiene connotaciones de un uso diferente que no permite la libre explotación del predio. 2) Los valores liquidados así sea el 100% del valor comercial de un uso rural van a dar muy bajos situación por la cual el nivel de negociaciones directas es muy bajo y los desgastes en procesos judiciales y el balance del costo beneficio para poder desarrollar los proyectos en los tiempos requeridos hacen que se fije otro enfoque metodológico para determinar el valor de estas pequeñas áreas. Usualmente la industria petrolera y de Energía eléctrica ha fijado criterios de definir un monto estándar y fijo para este tipo de intervenciones. Se propone utilizar un enfoque que esté relacionado con el mismo mercado de terrenos del municipio donde se requiera la infraestructura, tomando el valor más bajo que se encuentre para lotes de uso residencial de la zona urbano o suburbana mas cercana. En caso que en el municipio no se encuentre valores se podrá tomar de referencia mercado de otro municipio similar. Esto se puede sustentar en el hecho que las licencias ambientales de los proyectos permiten un cambio de uso del suelo de agrícola para cambiar el uso con una ocupación de una construcción. Adicional que los propietarios asemejan que están cediendo un espacio como si fuera un lote para la instalación de una vivienda rural por tanto la tendencia es cobrar por m2 estos pequeños espacios.	Artículo 89°. - Factor según tipo de infraestructura. Corresponde a la afectación según la actividad a la que está destinada la obra de utilidad pública o interés social; para lo cual se aplicará la siguiente clasificación:	NO	Al punto 1 la resolución establece ese grado de afectación al 100%. Al punto 2. Es cierto que los valores pueden parecer bajos si el enfoque corresponde a un uso de suelo urbano, pero para el caso rural se contempla la valoración por la legislación aplicable en Colombia, el uso no lo cambia la infraestructura que genera la servidumbre, esto aplicaría si el instrumento de ordenamiento territorial contemplará dicha condición.
37	16/02/2022	Elmer Salinas	elmer.salinas@tgi.com.co	Artículo 13	Se sugiere que se aclare ya que se interpreta como si fuera la valoración de todo el inmueble y se pondera el valor para obtener un valor por m2 ponderado del inmueble y no se estaría tomando el valor comercial de la zona específica sobre la que está la servidumbre. Si la franja de servidumbre interviene varias unidades fisiográficas o normativas el valor debe cambiar para cada unidad	Valor comercial (VC): corresponde al precio más probable por unidad de área por el cual se transaría la franja el inmueble objeto de valoración servidumbre en un mercado donde comprador y vendedor actuaría ...	NO	Se está estableciendo es el significado o definición de lo que es valor comercial, los procedimientos, métodos y técnicas hacen parte de la valoración
38	16/02/2022	Elmer Salinas	elmer.salinas@tgi.com.co	Artículo 13	Aquí se está especificando que es el valor de la franja y no de todo el predio, se sugiere ajustar el parrafo anterior para que no se de a malas interpretaciones.	Valor base (VB): corresponde al mínimo valor por unidad de área encontrado en el municipio para terrenos con características de vocación de uso y explotación similares a las de la franja objeto de valoración, investigado por el evaluador según metodologías vigentes	NO	La indemnización se calcula por afectación de una franja de terreno, considerando valor asignado por las condiciones propias del predio en general
39	16/02/2022	Elmer Salinas	elmer.salinas@tgi.com.co	Artículo 13	ESTA INFORAMACIÓN SE GARANTIZA POR PARTE DEL IGAC QUE SE PUEDE TENER TANTO ACTUALIZADA COMO EN OPORTUNIDAD PARA QUE LOS PERITOS PUEDAN APLICAR LA METODOLOGIA? Y ESTÁ EN TODO EL PAIS. QUE SUCEDE CUANDO NO SE TENGA ESTA INFORMACIÓN SECUNDARIA?	Factor según el valor potencial (FVP)	NO	El IGAC presenta los estudios en cuanto al VP de la mayor parte del territorio nacional, las empresas que realizan la gestión de los proyectos de infraestructura deben adquirirla en las oficinas del IGAC o se podrá consultar la información del VP en la página de https://www.colombiaenmapas.gov.co/
40	16/02/2022	Elmer Salinas	elmer.salinas@tgi.com.co	Artículo 13	Se debe analizar si esta metodología tiene funcionabilidad en los casos que la valoración de una servidumbre se realiza puntualmente y no para un proyecto lineal que involucra varios kilometros, ya que el enfoque metodológico de esta formula esta fundamentado en la metodología de zonas homogéneas geoeconómicas. no es mas general tomar el criterio de aplicar factores como se hace con la servidumbre aérea.?	Cálculo del valor: Se establece la siguiente relación matemática que conjuga los factores descritos anteriormente resumidos en la siguiente fórmula:	NO	La determinación del valor sea puntual o por proyecto lineal conlleva la aplicación de procedimientos y/o métodos de iguales condiciones, considerando las diferentes técnicas que se tienen en nuestra legislación para avalúos
41	16/02/2022	Elmer Salinas	elmer.salinas@tgi.com.co	Artículo 17	Se sugiere revisar ya que los artículos 31 y 32 no aplican	Artículo 17°. - Cálculo la indemnización por afectación de Cultivos Permanentes (Vlcp): para este cálculo se deberá dar aplicación a los artículos referentes a la valoración de cultivos de la Resolución 620 del 2008 (2,17,31 y 32).	NO	Es parte de la Resolución 620 de 2008, en cuanto a la valoración de cultivos
42	16/02/2022	Elmer Salinas	elmer.salinas@tgi.com.co	Artículo 20	Se está tomando el valor comercial y no el valor de indemnización que consiste en reponer el bien.	Artículo 1920°. - Indemnización por la afectación de construcciones:	NO	Es parte de la Resolución 620 de 2008, en cuanto a los procedimientos para la valoración de construcciones, se puede considerar que las empresas determinantes de la servidumbre contemplen dentro del objeto valuatorio la reposición de las construcciones y no la determinación del valor comercial de las mismas
43	16/02/2022	Elmer Salinas	elmer.salinas@tgi.com.co	Artículo 20	Solo el artículo 13 aplica para este item. Se sugiere revisar el enfoque ya que no se está realizando un avalúo para compra si no un avalúo con enfoque indemnizatorio, por tanto no se debe considerar descontar la depreciación porque se debe compensar o reponer un bien que se daña	Para este cálculo se debe remitir a los artículos referentes a la valoración de construcciones, estipulados en la Resolución 620 del 2008 (3,7,8,10,11,13,20,31 y el punto 9 del Capítulo VII), entre otros estipulados en la Resolución 620 del 2008.	NO	Es parte de la Resolución 620 de 2008, en cuanto a los procedimientos para la valoración de construcciones, se puede considerar que las empresas determinantes de la servidumbre contemplen dentro del objeto valuatorio la reposición de las construcciones y no la determinación del valor comercial de las mismas



PARTICIPACIÓN CIUDADANA - REGULACIÓN

FECHA DE PUBLICACIÓN:

DD-MM-AAA

Proyecto de regulación: Propuesta Resolución de Valoración de Servidumbre

No. Comentario	Fecha	Nombres y apellidos	Correo electrónico	Sección o artículo	Observación	Propuesta de modificación	¿Se acoge?	Respuesta IGAC
44	16/02/2022	CARLOS ALBERTO DELGADO R	carlosdelgado@sualianzainmobiliaria.com	Consideraciones	Que, de acuerdo con la legislación y jurisprudencia vigente, las indemnizaciones deben ser proporcionales e integrales conforme con las reales afectaciones materiales y a las intangibles a que hubiere lugar, que se configuran sobre los predios, sin generar menoscabo o enriquecimiento patrimonial, es decir, manteniendo el equilibrio patrimonial del sujeto que soporta la afectación.	Adicionar en la resolución el siguiente texto: Materiales y a las intangibles a que hubiere lugar	NO	La presente Resolución se realizó con parámetros medibles y cuantificables.
45	16/02/2022	CARLOS ALBERTO DELGADO R	carlosdelgado@sualianzainmobiliaria.com	Artículo 4	Artículo 4°. - Solicitud del avalúo. El promotor de la actividad de utilidad pública o interés social, solicitará al IGAC, a la autoridad catastral correspondiente, a peritos o avaluadores privados inscritos en las Lonjas de Propiedad Raíz...NO nada que ver por la ley 1673 se debe reformar la 620 y/o con Registro Abierto de Avaluador (RAA), la realización de los avalúos a que hace referencia la presente Resolución.	Solicita que los avalúos sean realizados por Peritos Avaluadores con RAA	SI	Ya se realizo en el Artículo 4.
46	16/02/2022	Carlos Alberto Delgado R.	carlosdelgado@sualianzainmobiliaria.com	Artículo 6	Artículo 6°. - De la indemnización. Las indemnizaciones que se causen con ocasión de la construcción de obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social comprenderán la indemnización por las afectaciones temporales (genéricamente llamada indemnización por concepto de daños) y la indemnización por las afectaciones permanentes (genéricamente llamada indemnización por concepto de servidumbre)., incorporando también <u>indemnizaciones por el lucro cesante</u>	Solicita que en la indemnización se incorpore el lucro cesante.	NO	En el anexo 1 en la definición de indemnización ya está incorporado el lucro cesante.
47	16/02/2022	Carlos Alberto Delgado R	carlosdelgado@sualianzainmobiliaria.com	Artículo 7	Artículo 7°. - Exclusión del componente económico del Plan de Gestión Social. Si en el marco del proceso de la gestión predial para los proyectos de utilidad pública o interés social, se implementan planes de gestión social, en virtud de los cuales se prevean reconocimientos económicos, estas sumas se consideran excluyentes con los valores de servidumbre o daños a la que se refiere la presente resolución, y de haber ocurrido el pago deberá procederse al descuento respectivo. NO...también se <u>consideran un derecho adquirido</u>	Solicita que el pago por gestión social no se descuente por ser un derecho adquirido.	NO	En el texto de la Resolución se debe de eliminar el párrafo, "y de haber ocurrido el pago deberá procederse al descuento respectivo".
48	16/02/2022	Carlos Alberto Delgado R	carlosdelgado@sualianzainmobiliaria.com	Artículo 8	Artículo 8°. - Factores para determinar la indemnización. Se establecerán según el grado de afectación que se genere sobre la franja de terreno requerida por la obra de utilidad pública, los cuales se determinan a continuación: Factor según tipo de infraestructura. Factor según la clase de suelo. 3. Y otros que estime el evaluador	Solicita que se incluya otros factores que estime el evaluador	NO	La Actual Resolución se da para unificar criterios.
49	16/02/2022	Carlos Alberto Delgado R	carlosdelgado@sualianzainmobiliaria.com	Artículo 9	NO: El grado de afectación solo lo determina el evaluador a su criterio y en base a lo dictaminado en sus conclusiones (visita y soportes)	Solicita El grado de afectación solo lo determina el evaluador a su criterio y en base a lo dictaminado en sus conclusión	NO	La Actual Resolución se da para unificar criterios.
50	16/02/2022	Ismael Arturo Diaz Mahecha	ladiaz@integral.com.co	General	Aclarar o incluir aplicación en zonas de parcelaciones y propiedades horizontales (en lo urbano y rural) en las cuales hay intervención parcial de las áreas comunes, no vendibles, dado que es importante definir si se valoraría sobre el valor total o parcial de servidumbre. En mi opinión no debe ser total dado que el proyecto de urbanización ya esta generado y la licencia no permite la construcción de las áreas adicionales sobre ellas, tengo un caso en donde una se fue a expropiación porque se solicita por parte del los representantes de la propiedad el pago del 100% como si fueran áreas vendibles, aduciendo que están en una zona urbana. Sin embargo las ar4eas comunes están sobre un folio cerrado y sin licencia de construcción nuevo.	No presenta	NO	La propuesta de resolución de servidumbres no indica esta esta condición jurídica ya que depende de la gestión predial que realice el promotor del proyecto
51	16/02/2022	Hernando Acuña Carvajal	herac219@gmail.com	Considerando	derechos sobre bienes inmuebles requeridos	derechos inmobiliarios requeridos bajo la figura de servidumbre	NO	Se considera como derechos inmobiliarios objeto de este derecho son los bienes inmuebles y sus transacciones comerciales,
52	16/02/2022	Hernando Acuña Carvajal	herac219@gmail.com	Considerando	con ocasión de la construcción, operación o mantenimiento de obras ...que se realicen	ocasionaren con los trabajos	NO	Este párrafo señala los trabajos para la imposición de servidumbre y esta da a lugar cuando la empresa tenga esa necesidad, no es necesario puntualizar en cuál de las etapas de los proyectos
53	16/02/2022	Hernando Acuña Carvajal	herac219@gmail.com	Considerando	conceptos técnicos en la materia y las impugnaciones, ...de conformidad...	conceptos técnicos en la materia, de conformidad con la normatividad	NO	Si el caso de la impugnación es establecer el valor de la servidumbre, se enmarca dentro de un avalúo o concepto técnico para su respuesta
54	16/02/2022	Hernando Acuña Carvajal	herac219@gmail.com	Artículo 7	Hay que incluir el concepto de servidumbre temporal. Es el caso de las servidumbres de carácter temporal por ejemplo en las construcciones de hidroeléctricas o megaobras que de manera temporal instalan líneas de transmisión mientras se construye la obra	y la indemnización por las afectaciones permanentes (genéricamente llamada indemnización por concepto de servidumbre).	NO	El Artículo determina cálculo de servidumbre de forma general, servidumbre temporal no se precisa en la legislación, se da una ocupación transitoria

		PARTICIPACIÓN CIUDADANA - REGULACIÓN					FECHA DE PUBLICACIÓN:	
							DD-MM-AAA	
Proyecto de regulación: Propuesta Resolución de Valoración de Servidumbre								
No. Comentario	Fecha	Nombres y apellidos	Correo electrónico	Sección o artículo	Observación	Propuesta de modificación	¿Se acoge?	Respuesta IGAC
55	16/02/2022	Hernando Acuña Carvajal	herac219@gmail.com	Capitulo II	El cálculo de la indemnización en términos generales no es al terreno objeto de servidumbre. En sentido estricto, la indemnización se calcula es al predio donde se genera la servidumbre. La afectación es al predio en términos legales, físicos y económicos. El cálculo indemnizatorio debe hacerse sobre la franja de terreno en sí y sobre el remanente..	Capitulo II Cálculo de la indemnización por afectaciones al terreno objeto de la servidumbre	NO	La indemnización se calcula por afectación de una franja de terreno, considerando área de ocupación y demás variables, generalmente es una proporción del predio en mayor extensión, y el valor indemnizatorio si está directamente relacionado con el área de servidumbre. Sobre el remanente no se determinó factor directo si no que dependen del grado de afectación
56	16/02/2022	Hernando Acuña Carvajal	herac219@gmail.com	Artículo 10	En suelos urbanos puede ser parcial. Predios de área considerable cuya afectación no impide su desarrollo. En todo caso debe analizarse el tamaño del predio, lugar de afectación dentro del mismo, área remanente, etc.	Parágrafo 1: Cuando el predio se encuentre clasificado dentro de la categoría de suelo urbano la afectación será total, puesto que las limitaciones que se imponen al inmueble impiden el desarrollo de cualquier uso o actividad constructiva de carácter permanente.	NO	La grado de afectación en su suelos urbanos es total, por que pierde su vocación, el parágrafo 1 indica es el grado de afectación y no desarrollabilidad
57	16/02/2022	Hernando Acuña Carvajal	herac219@gmail.com	Artículo 10	Ídem al anterior comentario	Parágrafo 2: Cuando el predio se encuentre clasificado dentro de la categoría de suelo expansión urbana y cuenta con plan parcial aprobado la afectación también será total,	NO	La grado de afectación en su suelos de expansión urbana con plan parcial aprobado ya se entiende por un suelo urbano y por lo tanto es total, por que pierde su vocación, el parágrafo 2 indica es el grado de afectación y no desarrollabilidad
58	16/02/2022	Hernando Acuña Carvajal	herac219@gmail.com	Artículo 11	Es bueno aclarar que no obstante la indemnización es sobre el 100% del valor comercial, no se transfiriere el título.	Artículo 11*. - Valor de la indemnización por servidumbre con grado de afectación total.	NO	El artículo menciona que si la afectación es total la indemnización es del 100% del valor comercial unitario, no está determinando derechos de titularidad sobre el bien
59	16/02/2022	Hernando Acuña Carvajal	herac219@gmail.com	Artículo 11	Debe entenderse que las afectaciones no solo se generan sobre el terreno. También se generan sobre las construcciones existentes.	Artículo 11*. - ..., el reconocimiento de la indemnización será equivalente al 100% del valor comercial unitario de terreno ...	NO	Este artículo determina indemnización con grado de afectación para el cálculo del valor unitario del terreno, las construcciones y mejoras son objeto de forma anexa
60	16/02/2022	Hernando Acuña Carvajal	herac219@gmail.com	Artículo 11	Indicar que este valor es determinado por las oficinas de Catastro	Factor según el valor potencial (FVp): corresponde a un coeficiente porcentual obtenido a partir de los puntajes de los rangos de valor potencial	NO	Se indica cual es la variable y no necesariamente debe limitarse a los estudios de catastro, puede considerarse bajo un estudio de otra entidad u organización, adicionalmente se podrán consultar en la página https://www.colombiaenmapas.gov.co/
61	16/02/2022	Hernando Acuña Carvajal	herac219@gmail.com	Artículo 14	La servidumbre tiene dos linderos. Uno de ellos si tendría área remanente y no aplicaría. Es mejor señalar que cuando la franja pase por uno de los linderos del predio o cerca de él en un porcentaje dado.	Afectación Baja: Se presenta cuando no quedan áreas remanentes entre el lindero de la servidumbre y el lindero del predio.	NO	La definición señala que al no tener área entre el lindero y la servidumbre es porque esta sobre el lindero, lo de cerca puede modificar la determinación del factor del trazado
62	16/02/2022	Hernando Acuña Carvajal	herac219@gmail.com	Artículo 14	Es importante tener en cuenta que la afectación limita el uso en específico del área de servidumbre, pero también el uso en las áreas remanentes.	Factor Uso (FU): Se establece cuando por motivo de la constitución de la servidumbre se limita de manera parcial o total el desarrollo de la actividad que se esté realizando en la franja de terreno intervenida.	NO	Este factor de uso estaría relacionado directamente a la franja de afectación o intervención, si se incluye áreas remanentes deben ser valoradas considerando el factor de uso con las mismas definiciones
63	16/02/2022	Hernando Acuña Carvajal	herac219@gmail.com	Anexo 1	Incluir área remanente	Área de servidumbre: corresponde a la porción terreno dentro de la cual se determina que existe una afectación generada por la obra de utilidad pública	NO	La servidumbre se establece por las condiciones técnicas del proyecto de infraestructura, puede darse la indemnización de áreas remanentes, mas sin embargo no se incluyen como áreas de servidumbre,
64	16/02/2022	Hernando Acuña Carvajal	herac219@gmail.com	Anexo 1	No es un dictamen. El uso se toma directamente de la norma.	Concepto de uso del suelo: Es el dictamen escrito	SI	Puede modificarse la palabra dictamen por concepto o palabra similar
65	16/02/2022	Hernando Acuña Carvajal	herac219@gmail.com	Anexo 1	Podría incluirse el término DICTAMEN	Daño emergente: Perjuicio o pérdida del derecho ocasionado por el proceso de imposición de una servidumbre.	NO	Se está estableciendo es la el significado o definición de lo que es daño emergente
66	16/02/2022	Hernando Acuña Carvajal	herac219@gmail.com	Anexo 1	Podría incluirse el término IMPUGNACIÓN	Imposición de servidumbre: es el gravamen que afecta un predio rural o urbano, que obliga a su dueño a permitir el uso y goce de dicho bien a un tercero.	NO	Se está estableciendo es la el significado o definición de lo que es imposición de servidumbre, la impugnación son recursos dentro de los procesos
67	16/02/2022	Hernando Acuña Carvajal	herac219@gmail.com	Anexo 1	Podría incluirse el término PERJUICIO	Perturbación: Alteración o trastorno que se produce sobre las condiciones de uso y goce de un derecho inmobiliario.	NO	Se está estableciendo es la el significado o definición de lo que es perturbación, la palabra perjuicio se incluye dentro de la definición de indemnización
68	16/02/2022	Hernando Acuña Carvajal	herac219@gmail.com	Anexo 1	Establecido por el Igac o las oficinas de Catastro	Valor Potencial (VP): es un índice numérico utilizado para la valoración de las tierras con fines multipropósito que procura representar su capacidad productiva con base en las características y propiedades agronómicas de los suelos, el clima y el relieve.	NO	Se está estableciendo es la el significado o definición de lo que es Valor Potencial, no necesariamente debe limitarse a los estudios de catastro, puede considerarse bajo un estudio de otra entidad u organización Adicional, próximamente se podrá consultar por la página https://www.colombiaenmapas.gov.co/
69	16/02/2022	Ing. José Armando Palomá Silvestre	egapsas@gmail.com	Artículo 7	si las sumas se consideran excluyentes, cuál es la razón para descontarlo del valor indemnizatorio por servidumbre	No registra	No	No se puede indemnizar o compensar el mismo concepto en el mismo proyecto por las diferentes gestiones (predial y social), y tema del descuento aplica para los momentos en que ya fueron objeto de pago.
70	16/02/2022	Ing. Jose Armando Palomá Silvestre	egapsas@gmail.com	Artículo 9 parágrafo 2	Aclarar en es parágrafo a que artículos 13 y 14 se refiere, a esta misma resolución o a los de algún decreto reglamentario.	No registra	No	Es claro que los artículos mencionados corresponden a la misma resolución en proceso.

		PARTICIPACIÓN CIUDADANA - REGULACIÓN					FECHA DE PUBLICACIÓN:	
							DD-MM-AAA	
Proyecto de regulación: Propuesta Resolución de Valoración de Servidumbre								
No. Comentario	Fecha	Nombres y apellidos	Correo electrónico	Sección o artículo	Observación	Propuesta de modificación	¿Se acoge?	Respuesta IGAC
71	16/02/2022	Ing. José Armando Palomá Silvestre	egapsas@gmail.com	Artículo 9 parágrafo 4	Aclarar en este parágrafo a que artículo 14 se refiere, al esta misma resolución o al de algún decreto reglamentario	No registra	No	Es claro que los artículos mencionados corresponden a la misma resolución en proceso.
72	16/02/2022	Ing. José Armando Palomá Silvestre	egapsas@gmail.com	Artículo 11	Decreto 1420 de 1997 no tiene que ver con avalúos	No registra	No	Se corrige, queda decreto 1420 de 1998
73	16/02/2022	Ing. José Armando Palomá Silvestre	egapsas@gmail.com	Artículo 13	Como se justifica el 50%?	No registra	No	El planteamiento matemático se soporta en modelos econométricos que determinaron el peso de las variables.
74	17/02/2022	Ricardo Lozano Botache	ricardolozanobotache@gmail.com	Artículo 21*	Está por demás agregar una frase aclaratoria, el artículo 21* al final del texto se determina el tiempo a amparar teniendo en cuenta el número de meses de la ocupación.	Indemnización por ocupaciones transitorias: En el evento de que, con ocasión del desarrollo o la construcción de obras o proyectos declarados de utilidad pública e interés social, sea necesario la ocupación transitoria de un predio, la indemnización amparará periodos, <i>que puedan ser sucesivos</i> , hasta de seis (6) meses y el valor de esta indemnización se determinará a través del valor comercial de la renta mensual de las áreas ocupadas en el predio objeto de ocupación por el número de meses a ocupar.	NO	No es procedente debido a que el artículo es claro
75	17/02/2022	Sergio Alfredo Fernández Gómez	colegionacionaldeavaluadores@gmail.com	Titulo	Utilización del término servidumbres legales	Se debe decir avalúo del Derecho de Servidumbre. Según eso sobra el término legal	SI	se ajusta a servidumbre legal
76	17/02/2022	Sergio Alfredo Fernández Gómez	colegionacionaldeavaluadores@gmail.com	Considerando	No hace referencia a la Ley 815 de 2015 "Código de Minas"	Que se incluya porque se constituye una servidumbre en el predio. No hace referencia a la Ley 685 de 2001 "Código de Minas"	NO	En la Ley 685 de 2001, de acuerdo al ARTÍCULO 25. CESIÓN DE ÁREAS, las servidumbres están inherentes al contrato con el cesionario, salvo acuerdo en contrario de los interesados.
77	17/02/2022	Sergio Alfredo Fernández Gómez	colegionacionaldeavaluadores@gmail.com		Decreto sobre servidumbre eléctrica que utilizan los jueces. No está en el cuerpo de la resolución	Incluir Ley 56 de 1981, decreto 2580 de 1985, 1073 de 2015 del sector Administrativo de Minas y Energía. decreto 639 de 2020	NO	Se incluye el sector de hidrocarburos
78	17/02/2022	Sergio Alfredo Fernández Gómez	colegionacionaldeavaluadores@gmail.com		Falta incluir ley 143 de 1994, decreto 2580 de 1985 compilado en el 1073 de 2015; La resolución 639 de 2020 sobre nombramiento de peritos con RAA, decreto 422 de 2000 sobre el contenido de un dictamen pericial Art 1	No presenta	NO	la propuesta de resolución indica que el Registro Abierto de Avaluador debe tener la categoría correspondiente
79	17/02/2022	Sergio Alfredo Fernández Gómez	colegionacionaldeavaluadores@gmail.com	Artículo 4 Solicitud de avalúo	Falta incluir el Juez, no incluir a las Lonjas por cuanto la Ley 1673 de 2013 Ley del Avaluador dado es a la persona la idoneidad, se debe decir cómo aplicar la lista de auxiliares de la Justicia con RAA. El resto sobra. El avalúo no debe ser colegiado solo se requiere el registro del avaluador. Suprimir el término perito	Si bien es cierto el solicitante en un proyecto es el promotor de la obra, en el caso de que se encuentre algún predio en proceso judicial es el señor Juez quien lo ordena	NO	El sector de hidrocarburos requiere las lonjas
80	17/02/2022	Sergio Alfredo Fernández Gómez	colegionacionaldeavaluadores@gmail.com	Artículo 5 Documentos adjuntos solicitud	Según Ley 56 de 1981 decreto 2580 de 1985 y el compilatorio 1073 de 2015	Se van a tener en cuenta las servidumbres legales o impuestas por autoridad competente	NO	la propuesta de resolución estará en vigencia a partir de su publicación
81	17/02/2022	Sergio Alfredo Fernández Gómez	colegionacionaldeavaluadores@gmail.com	Artículo 9	Cuáles servidumbres se van a tener en cuenta. No entienden si es parcial o total. Si se afecta el 100% del predio se compra. A afectación > pago.	No presenta	NO	En el levantamiento predial se determina el grado de afectación que soporta el predio y si es necesario la adquisición total o parcial
82	17/02/2022	Sergio Alfredo Fernández Gómez	colegionacionaldeavaluadores@gmail.com	Artículo 12	Tener en cuenta las afectaciones a proyectos urbanísticos(campestre, condominios), solamente si se tiene la licencia ya lista.	Se debe tener en cuenta que el daño se ocasiona si es cierto y consolidado y es parte del ejercicio valuatorio verificar contra documentos su real existencia	NO	En el levantamiento predial se determina el grado de afectación que soporta el predio y si es necesario la adquisición total o parcial
83	17/02/2022	Sergio Alfredo Fernández Gómez	colegionacionaldeavaluadores@gmail.com		A la resolución le falta el soporte académico de las tablas de donde salieron los factores, se debe decir en un anexo. Otro tema está relacionado con las tablas de suelos AHT y clases agrológicas. Mencionan que el uso de las tablas es criterio del avaluador.	El soporte académico de las tablas utilizadas definidas y utilizadas para la determinación de los valores se encuentra en la bibliografía consultada y los análisis realizados en su aplicación	NO	Estos factores fueron calculados mediante modelos econométricos considerando la capacidad de recuperación del terreno
84	17/02/2022	Sergio Alfredo Fernández Gómez	colegionacionaldeavaluadores@gmail.com		Mencionan que el perito no tiene que conseguir la información.	La información sustento del avalúo debe ser suministrada por la entidad solicitante de acuerdo al artículo 13 del decreto 1420 de 1998 compilado en el decreto 1170 de 2015. La comprobación y consecución de la información adicional corresponde al avaluador asignado	NO	Se debe hacer entrega de la información necesaria al avaluador para la elaboración del avalúo en cuanto al valor potencial Por otra parte, próximamente se podrá consultar por la página https://www.colombiaenmapas.gov.co/ el valor potencial.

		PARTICIPACIÓN CIUDADANA - REGULACIÓN					FECHA DE PUBLICACIÓN:	
							DD-MM-AAA	
Proyecto de regulación: Propuesta Resolución de Valoración de Servidumbre								
No. Comentario	Fecha	Nombres y apellidos	Correo electrónico	Sección o artículo	Observación	Propuesta de modificación	¿Se acoge?	Respuesta IGAC
85	17/02/2022	Sergio Alfredo Fernández Gómez	colegionacionaldeavaluadores@gmail.com		Mencionan que no se tiene en cuenta el artículo 17 de la resolución 0620 de 2008, para el avalúo de maderas .	Se debe tener en cuenta que corresponde a la entidad solicitante suministrar la información que permita la aplicación del método de Capitalización de rentas,	NO	Es responsabilidad del evaluador los soportes con los que se asignan los valores
86	18/02/2022	Alejandro A. Vega Bohórquez	alarvebo@yahoo.es	General	Creo que es mejor que retires el borrador de esta Resolución, por que tiene muchos errores en su contenido. Te anexo dos tertulias respecto del mismo tema, para que al interior del IGAC la revisen y la corrijan, y ojala citando a un foro donde podamos participar todos	No presenta	NO	Los comentarios indicados en el video no son propositivos ni constructivos, no presentan comentarios concretos a la propuesta de resolución.
87	19/02/2022	Gonzalo Baquero	ybg_77@hotmail.com	General	COMENTARIOS – JURISPRUDENCIALES – TECNOLÓGICOS – ECONOMICOECOLOGICO-AMBIENTALES Y SOCIOLOGICOS respecto a los ANEXOS y CÓDIGOS CIVILES respecto al CÓDIGO GENERAL DE PROCESOS, respecto a la especialidad sistemática de la Legalización de las SERVIDUMBRES. Observaciones sería provechoso ampliar los ANEXOS respecto a las resoluciones en los temas AMBIENTALES y de RECURSOS NATURALES en el paisaje natural y sus ilegales costumbres de servidumbres en predios baldíos y selváticos.	No Presenta	NO	El IGAC esta en proceso de estudio para reglamentación de procesos valuatorios para casos de recursos naturales tal como lo menciona, lo cual hace parte de otro documento
88	19/02/2022	ESQUIDE	info@equide.edu.co	Artículo 17*	Este artículo de la propuesta de resolución establece que para el cálculo se deberá dar aplicación a los artículos referentes a la valoración de cultivos de la Resolución 620 del 2008 (2,17,31 y 32)	Consideramos que es importante en el borrador de resolución, brindar una mayor claridad en cuanto a una lista aproximada de los tipos de cultivos y el tiempo de consideración (años de vida útil) para su respectiva valoración; esto posibilitará una mayor cercanía a la definición de valores	NO	No es procedente debido a que ya está regulada en la resolución 620 de 2008.
89	19/02/2022	ESQUIDE	info@equide.edu.co	Artículo 9*	En este artículo de la propuesta de resolución se definen los grados de afectación según la actividad a la que está destinada la obra pública para lo cual se establecen los porcentajes de aplicación para la indemnización. No se hace necesario clasificar las torres.	Muy pertinente que se clasifiquen las servidumbres eléctricas de acuerdo con el tipo de torre, la cantidad de líneas y los kilovatios de energía que transportan y sobre éste, es importante que se exprese la relevancia de que el evaluador tenga presente este aspecto y que se sugiera la importancia que en los POT contengan este criterio con base en las orientaciones que el IGAC defina en el proyecto de resolución en cuestión	NO	No es procedente debido a que ya está incluida en la propuesta de resolución
90	19/02/2022	ESQUIDE	info@equide.edu.co	Artículo 14*	Aunque es de conocimiento que las formulas relacionadas en la propuesta son extraídas de otros estudios realizados por entidades acreditadas en la materia, se solicita consulta a expertos en parte técnica para validar lo solicitado.	Para el caso de la fórmula relacionada con servidumbres eléctricas, nos permitimos hacer la siguiente propuesta: Fórmula IGAC: $V_{Sa} = VC * (FT + FA + FU)$ Fórmula Sugerida: $V_{Sa} = VC * (Ft + Fu + Fa) + Vat + V_{ipp}$ $Vat = Valor \text{ área torre}$ $V_{ipp} = Valor \text{ impuesto predial a perpetuidad, de la franja o Valorización o Plusvalía en el municipio respectivo}$	NO	No aplica, el valor del impuesto predial no es pertinente para utilizarlo en valoración comercial, el valor de las torres van al 100% del valor comercial por ser afectación total
91	19/02/2022	ESQUIDE	info@equide.edu.co	Artículos 8° y 9°	En los artículos 8° y 9° de la propuesta de resolución se establecen el grado de afectación según la franja de terreno requerida determinando los porcentajes de aplicación para la indemnización. Según tipo de infraestructura y suelos.	En cuanto a afectaciones de áreas, es preciso resaltar que existen afectaciones altas, medias y bajas, lo que permite la definición de porcentajes respectivos según la afectación.	NO	No es procedente debido a que ya está incluida en la propuesta de resolución
92	19/02/2022	ESQUIDE	info@equide.edu.co	Artículo 6°	Aunque de manera general se puede apreciar así, el artículo 6° es claro y con la realización del avalúo se reconoce al propietario la indemnización a la que tiene derecho por la afectación causada y recuperar el valor perdido o menor valor.	Consideramos que una afectación permanente, le genera una minusvalía al predio sobre el cual recae la servidumbre.	NO	No es procedente debido a que ya está incluida en la propuesta de resolución
93	19/02/2022	ESQUIDE	info@equide.edu.co		No es competencia del IGAC establecer las tarifas ni determinar la proporcionalidad del cobro del impuesto predial.	El impuesto predial debe ser cobrado proporcionalmente al valor de la franja afectada.	NO	No es procedente por competencias.
94	19/02/2022	ANGEL RINCON BALLESTEROS	angelrincon@yahoo.es	No cuenta con artículo actualmente	En la propuesta no quedo incluido como evaluar los daños al remanente de un predio en una infraestructura de hidrocarburos cuando el porcentaje de afectación al predio sea igual o mayor al del 70%	No registra	NO	Se debe especificar desde la gestión predial, en servidumbres no hay áreas remanentes, a no ser que exista afectación total.
95	19/02/2022	ANGEL RINCON BALLESTEROS	angelrincon@yahoo.es	No cuenta con artículo actualmente	2.- En la propuesta no quedo incluido la distancia mínima en que debe existir una vivienda o una construcción de las Locaciones / Estaciones, Unidades repetidoras de protección catódica, etc.	No registra	NO	La información técnica específica asociada a cada tipo de infraestructura no es objeto de esta resolución. Esa información se puede encontrar en fuentes directas con las entidades encargadas.
96	19/02/2022	ANGEL RINCON BALLESTEROS	angelrincon@yahoo.es	No cuenta con artículo actualmente	3.- Igualmente en las servidumbres eléctricas los daños al remanente del predio, las distancias mínimas de construcciones, cultivos y pastoreo de ganado aparir del lindero. de la franja con el resto del predio. etc.	No registra	NO	La información técnica específica asociada a cada tipo de infraestructura no es objeto de esta resolución. Esa información se puede encontrar en fuentes directas con las entidades encargadas.



PARTICIPACIÓN CIUDADANA - REGULACIÓN

FECHA DE PUBLICACIÓN:

DD-MM-AAA

Proyecto de regulación: Propuesta Resolución de Valoración de Servidumbre

No. Comentario	Fecha	Nombres y apellidos	Correo electrónico	Sección o artículo	Observación	Propuesta de modificación	¿Se acoge?	Respuesta IGAC
97	20/02/2022	Camilo Torres Doncel	Catodo333@hotmail.com	Artículo 4	Soy Perito en el área de Ingeniería Civil y Avalúos, por más de 20 años. esto me da elementos para opinar sobre su proyecto de resolución para servidumbres, en el siguiente sentido- Artículo 4°. - Solicitud del avalúo. El promotor de la actividad de utilidad pública o interés social solicitará al IGAC, a la autoridad catastral correspondiente, a peritos o avaluadores privados inscritos en las Lonjas de Propiedad Raíz y/o con Registro Abierto de Avaluador (RAA), la realización de los avalúos a que hace referencia la presente Resolución. Los peritos Ingenieros Civiles inscritos en el R.A.A. son los idóneos para hacer avalúos de servidumbres, no los contadores, economistas, administradores, abogados, etc, que también están inscritos, para hacer avalúos de servidumbres. Por otro lado, para dictaminar o hacer experticias de servidumbres, no se encuentran en el R.A.A. SINO se debe ACOGER A LO QUE DICE EL CODIGO GENERAL DEL PROCESO: experiencia e idoneidad, porque, sino, no saben sustentar un experticia de servidumbres ante , el juez o el Magistrado, y es rechazado inmediatamente y se cae el proceso	Los peritos idóneos para realizar los avalúos de servidumbre son los ingenieros civiles con RAA	NO	Los peritos autorizados para realizar los avalúos de servidumbres, según la Ley 1673 de 2013, soy aquellos que se encuentran vigentes en el RAA en la categoría pertinente
98	20/02/2022	ALBERTO PINZÓN ROMERO	praconsultores@gmail.com	Titulo	Alcance de la resolución: Se solicita se revise si el título y/o alcance "Por medio de 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",	Revisar Titulo	NO	Ya están definidos en el borrador de la Resolución para servidumbres
99	20/02/2022	Alberto Pinzón Romero	praconsultores@gmail.com	Artículo 13	Dentro del ámbito del oficio del evaluador está la definición de procedimientos, criterios y fórmulas de acuerdo al conocimiento específico del inmueble y al encargo valuatorio. En la medida que el IGAC defina la aplicación obligatoria de fórmulas, el ejercicio valuatorio se restringe y pierde objetividad. Un ejemplo claro y evidente fue el establecido en la resolución 620 de 1998, en el cual se establece un capítulo final de fórmulas, sin que con ello sea de obligatorio su aplicación.	Que las formulas sean opcionales o sea que no sean de carácter obligatorio.	NO	Debido a que el alcance de la Resolución es establecer parámetros para la realización de los avalúos para servidumbres
100	20/02/2022	Alberto Pinzón Romero	praconsultores@gmail.com	Artículo 13	Se solicita se revise la pertinencia que la resolución solo defina los conceptos, criterios y parámetros mínimos para el cálculo de indemnización de servidumbre, y se enuncie como formulas optativas las enunciadas en el texto. Se debe resaltar que existen otras fórmulas que actualmente se usan y también tiene un fundamento técnico.	Existen otras fórmulas que actualmente se usan y también tiene un fundamento técnico.	NO	Dado que las formulas propuestas en la presente resolución fue producto de un estudio realizado por el IGAC.
101	20/02/2022	Alberto Pinzón Romero	praconsultores@gmail.com	Glosario	Glosario: Se solicita se incorpore al cuerpo del texto las definiciones aplicables y no dejarlas como un anexo, en la medida que estos son los fundamentos teóricos de la resolución.	Se incorpore el glosario como cuerpo del texto de la presente Resolución.	NO	Debido a que glosario es un complemento de la Resolución para valorar servidumbres.
102	20/02/2022	Alberto Pinzón Romero	praconsultores@gmail.com	Glosario	Se solicita se complemente el glosario o listado de definiciones en la medida que existen conceptos importantes que no están en la resolución. Por ejemplo, las definiciones de Servidumbre, Tipos de servidumbre, Factores, Valor potencial, Valor Comercial, Valor Base, Predio, etc.	Ampliar Glosario	NO	Dado a que el tema de servidumbres es muy amplio, se tomaron la definiciones más relevantes.
103	20/02/2022	Alberto Pinzón Romero	praconsultores@gmail.com	Resolución	Derechos de Autor: Se solicita al IGAC que determine los textos descritos en la resolución que son tomados de libros publicados y que garantice los derechos de autor.	Derechos de Autor	NO	No se especifica a que texto en particular se hace referencia
104	21/02/2022	Carlos R. Rodríguez Ureña	gerencia@mcgroup.co	Artículo 4	De acuerdo con la Ley 1673/2013, el único requisito que debe cumplir el Avaluador es tener vigente el RAA (Registro Abierto de Avaluador). El pedir que esté afiliado a una Lonja de Propiedad Raíz no lo hace idóneo ni legal el ejercicio como Avaluador; adicionalmente no se puede pedir que esté afiliado a una entidad privada la cual no tiene Vo.Bo. de la SIC como sí lo tienen las ERAS por Ley. Por lo anterior el Artículo se sugiere que quede así:	Que el único requisito para realizar avalúos es tener RAA vigente.	SI	Se acoge la propuesta. Adicionalmente a tener RAA debe tener la categoría No 13.



PARTICIPACIÓN CIUDADANA - REGULACIÓN

FECHA DE PUBLICACIÓN:

DD-MM-AAA

Proyecto de regulación: Propuesta Resolución de Valoración de Servidumbre

No. Comentario	Fecha	Nombres y apellidos	Correo electrónico	Sección o artículo	Observación	Propuesta de modificación	¿Se acoge?	Respuesta IGAC
105	21/02/2022	Carlos R. Rodríguez Ureña	gerencia@mcgroup.co	Artículo 5	<p>Artículo 5°. - Documentos adjuntos a la solicitud del avalúo. Para gestionar el avalúo, el Promotor de las obras o cualquier otra parte interesada, en el desarrollo de las actividades o proyectos de utilidad pública e interés social deberá aportar como mínimo los siguientes documentos:</p> <p>a) 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, y todas aquellas especificaciones técnicas que deben contener los productos cartográficos, en lo posible que cumplan con las especificaciones técnicas establecidas en las Resoluciones 471 y 529 de 2020 expedidas por el IGAC.</p> <p>b) Copia del certificado de tradición o consulta de la Ventanilla Única de Registro – VUR del inmueble afectado, con una vigencia máxima de 90 días calendario a la fecha de la solicitud (en caso de que el inmueble no cuente con este documento, deberá dejarse expresa constancia) o Estudio de títulos del inmueble objeto de estudio.</p>	<p>Si en el título del artículo y desarrollo de la Resolución, inicialmente se menciona en el título del Artículo, "...para gestionar el avalúo el Promotor de las obras, actividades o proyectos de utilidad pública e interés social deberá aportar como mínimo" Se recomienda que en el literal A) se adicione la palabra ACTIVIDADES, porque al no incluirlo quedaría la Resolución solamente para "construcción de la obras civil". Tanto así que más adelante habla la misma propuesta de Resolución de ACTIVIDADES.</p> <p>El ESTUDIO DE TITULOS se utiliza para Servidumbres Permanentes y MEC SAS comparte plenamente y está de acuerdo con que se realicen los estudios de títulos, especificando que dichos estudios sean como mínimo de 20 años hacia atrás.</p> <p>No obstante lo anterior que es para Servidumbres permanentes, para SERVIDUMBRES TEMPORALES, como son las que se realizan en el sector de Hidrocarburos, específicamente EXPLORACION SISMICA, un estudio de TITULOS no es lo recomendable, por lo que además de ser demorado, costoso no lo amerita.</p> <p>Por lo anterior se sugiere que se discrimine SERVIDUMBRES PERMANENTES y TEMPORALES.</p> <p>Se sugiere que el literal b) quede así:</p> <p>b) Copia del certificado de tradición o consulta de la ventanilla única de Registro VUR del inmueble afectado, con una vigencia máxima de 90 días calendario a la fecha de la solicitud (en caso de que el inmueble no cuente con este documento, deberá dejarse constancia), Estudio de Títulos para el caso de servidumbres permanentes o DIAGNOSTICO JURIDICO para el caso de Servidumbres Temporales.</p>	NO	No es procedente debido a que como está planteado en la resolución del IGAC, está acorde a los lineamientos generales de avalúos.
106	21/02/2022	Carlos R. Rodríguez Ureña	gerencia@mcgroup.co	Artículo 7	<p>Artículo 7°. - Exclusión del componente económico del Plan de Gestión Social. Si en el marco del proceso de la gestión predial para los proyectos de utilidad pública e interés social, se implementan planes de gestión social, en virtud de los cuales se prevean reconocimientos económicos, estas sumas se consideran excluyentes con los demás componentes de indemnización a que se refiere la presente resolución, y de haber ocurrido el pago deberá procederse al descuento respectivo.</p>	<p>EL termino de SERVIDUMBRE no se puede homologar a DAÑOS. Se puede suscribir una Servidumbre sin ocasionar daños.</p> <p>Por lo que se sugiere que el Artículo quede así:</p> <p>Artículo 7: "..., estas sumas se consideran excluyentes con los valores de servidumbre, daños e indemnizaciones que se deban pagar la Servidumbre y Daños.</p>	NO	El artículo 7, hace referencia a los pagos por concepto del Plan de Gestión Social (Compensaciones.) mas no a indemnizaciones
107	21/02/2022	Carlos R. Rodríguez Ureña	gerencia@mcgroup.co	Artículo 8	<p>Artículo 8°. - 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 determinan a continuación:</p> <ol style="list-style-type: none"> Factor según tipo de infraestructura. Factor según la clase de suelo. 	<p>Se insiste que no es solamente OBRA DE UTILIDAD PÚBLICA, también como lo mencionan en otras partes de la Resolución se debe incluir adicional a OBRAS el de ACTIVIDADES</p> <p>Se sugiere:</p> <p>Artículo 8°: "... sobre la franja de terreno requerida por la obra o actividades de utilidad pública realizadas, las cuales se determinan a continuación:..."</p>	NO	No es procedente debido a que como está planteado en la resolución del IGAC, está acorde a los lineamientos a las obras de utilidad pública.
108	21/02/2022	Carlos R. Rodríguez Ureña	gerencia@mcgroup.co	Artículo 9	<p>Parágrafo 3: Para las diferentes industrias se tendrá en cuenta su grado de afectación según su infraestructura instalada o por instalar, la cual puede encontrarse o no en el listado anterior, donde para la infraestructura enterrada o aérea será parcial y para la infraestructura superficial o a nivel de terreno será el 100%.</p>	<p>Se recomienda cambiar INDUSTRIAS por SECTORES.</p> <p>Habla de INFRAESTRUCTURA INSTALADA O POR INSTALAR, lo que vuelve a dejar únicamente OBRAS y las ACTIVIDADES no son incluidas.</p> <p>Parágrafo 4: Darle enter para que quede igual a los anteriores Parágrafos que anteceden. Es decir que quede en párrafo diferente.</p>	NO	Ya se corrigió en el artículo 9.



PARTICIPACIÓN CIUDADANA - REGULACIÓN

FECHA DE PUBLICACIÓN:

DD-MM-AAA

Proyecto de regulación: Propuesta Resolución de Valoración de Servidumbre

No. Comentario	Fecha	Nombres y apellidos	Correo electrónico	Sección o artículo	Observación	Propuesta de modificación	¿Se acoge?	Respuesta IGAC
109	21/02/2022	Carlos R. Rodríguez Ureña	gerencia@mcgroup.co	Artículo 10	Artículo 10". - Factor según la clase de suelo. Teniendo en cuenta la clasificación del suelo reglamentado en los POT, EOT o PBOT el grado de afectación aplicable a la franja de servidumbre será el siguiente: Clasificación y/o Categoría del suelo Grado de Afectación Urbano Total Expansión Urbana Parcial - Total Protección Parcial Rural Parcial Suburbano Parcial	El título de la columna que es CLASIFICACION Y/O CATEGORIA DEL SUELO, no corresponde a la clasificación del suelo. Se sugiere revisar si efectivamente esta clasificación es correcta. Adicionalmente una cosa es CLASIFICAR y OTRA ES CATEGORIZAR por lo que si se decide dejarla se debería quitar "/o", es decir dejar solamente "y"	NO	Ya se corrigió en el artículo 10.
110	21/02/2022	Carlos R. Rodríguez Ureña	gerencia@mcgroup.co	Artículo 11	Artículo 11". - Valor de la indemnización por servidumbre con grado de afectación total. Cuando el grado de afectación sea total, el reconocimiento de la indemnización será equivalente al 100% del valor comercial unitario de terreno determinado para la zona multiplicado por el área de la franja de servidumbre. 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, el Decreto 1420 de 1998, expedidos por Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el Decreto 1170 del 2015 expedido por el DANE o las normas que las modifiquen o sustituyan	Se está de acuerdo con el párrafo, excepto el termino ZONA por que el valor calculado NO es de la zona. Se sugiere, cambiar este término por AFECTACION.	NO	Ya corregido en el Artículo 11.
111	22/02/2022	Jorge Delgado	jorge.delgado@sertfin.com.co	Considerando párrafo 4	Y las afectaciones en terrenos Baldíos?	No registra	SI	se incluye en el párrafo 5 "o sobre predios baldíos"
112	22/02/2022	Jorge Delgado	jorge.delgado@sertfin.com.co	Considerando párrafo 12	Toda vez que el pago de la servidumbre forma en si parte del pago de la indemnización por la adquisición del derecho sugiero: Que, por consiguiente, resulta necesario fijar criterios, métodos, parámetros, y procedimientos que se deben aplicar para la determinación de una indemnización justa a que haya derecho tanto por la constitución de servidumbres como de los demás daños emergentes y lucros cesantes que se ocasionaren con los trabajos que se realicen en desarrollo de la servidumbre	Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, lideró y estableció mesas de trabajo con entidades públicas y privadas responsables del desarrollo de actividades, obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social y por lo tanto son responsables del pago de indemnizaciones justas derivados de la que tienen competencias en constitución de servidumbres, con el fin de estructurar metodologías valuatorias aplicables a cada tipo de servidumbre en busca de tener lineamientos claros sobre dicho tema.	SI	se modifica el párrafo 12
113	22/02/2022	Jorge Delgado	jorge.delgado@sertfin.com.co	Artículo 1	En realidad no conozco o no encuentro legalmente el término de servidumbre "permanente". Al ser un derecho real simplemente se tiene o no se tiene. Idem para los demás sitios en los que se hace alusión al "permanente". Sugiero no hacer alusión a la temporalidad de la afectación pues en casos como la servidumbre para el establecimiento de un pozo petrolera la "afectación al pasto" podría entenderse como permanente. La temporalidad de la afectación en realidad la define quien ejecuta la obra o proyecto. El Avaluador TASA la afectación, no la define.	Fijar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de los avalúos de servidumbres legales permanentes 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	SI	Se modifica el Artículo 1
114	22/02/2022	Jorge Delgado	jorge.delgado@sertfin.com.co	Artículo 2	En realidad no conozco o no encuentro legalmente el término de servidumbre "permanente". Al ser un derecho real simplemente se tiene o no se tiene. Idem para los demás sitios en los que se hace alusión al "permanente".	Ámbito de Aplicación. Esta resolución es aplicable para la elaboración de avalúos de servidumbres permanentes legales y afectaciones transitorias 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.	SI	Se modifica el Artículo 2
115	22/02/2022	Jorge Delgado	jorge.delgado@sertfin.com.co	Artículo 4	La ò no tiene lugar pues para elaborar avalúos si o si se debe tener RAA y categoría específica	Lonjas de Propiedad Raíz y/o con Registro Abierto de Avaluador (RAA en la categoría correspondiente),	SI	Se ajusta el Artículo 4
116	22/02/2022	Jorge Delgado	jorge.delgado@sertfin.com.co	Artículo 5	Parecería que los propietarios no pudieran solicitar avalúos de servidumbre, condición que dificultaría incluso los procesos legales	Para gestionar el avalúo, el Promotor de las obras ò cualquier otra parte interesada, en el desarrollo de las, actividades o proyectos de utilidad pública e interés social deberá aportar como mínimo los siguientes documentos:	SI	Se ajusta el Artículo 5
117	22/02/2022	Jorge Delgado	jorge.delgado@sertfin.com.co	Artículo 5	La obligatoriedad de revisar la norma es del Avaluador (art 14 Dcto 1420 de 1998). En el pasado existía esta obligación y se prestó a corrupción.	eliminar el numeral d)	SI	Se incluye en el numeral "sin embargo, la verificación de la norma de uso del suelo es responsabilidad del avaluador."



PARTICIPACIÓN CIUDADANA - REGULACIÓN

FECHA DE PUBLICACIÓN:

DD-MM-AAA

Proyecto de regulación: Propuesta Resolución de Valoración de Servidumbre

No. Comentario	Fecha	Nombres y apellidos	Correo electrónico	Sección o artículo	Observación	Propuesta de modificación	¿Se acoge?	Respuesta IGAC
118	22/02/2022	Jorge Delgado	jorge.delgado@sertfin.com.co	Artículo 5	Se agrega el numeral d)	d) El perito Avaluador no es responsable de establecer los daños que puedan originarse por el desarrollo de la actividad o proyecto de utilidad pública ó interés social y tan solo dejará constancia en su dictamen de las inconsistencias que pueda observar en el momento de la inspección ocular al área objeto de tasación.	SI	se genera un nuevo artículo que indique la responsabilidad del evaluador para este tema
119	22/02/2022	Jorge Delgado	jorge.delgado@sertfin.com.co	Artículo 6.	Al hablar de indemnización, todo lo que se pague corresponderá a daño emergente o lucro cesante; es así como el pago por servidumbre corresponde a un daño que sufre el propietario pues entrega parte de su patrimonio para que otro lo explote y por ello debe ser indemnizado	Las indemnizaciones que se causen con ocasión de la construcción de obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social comprenderán la indemnización por concepto de daño emergente y lucro cesante, entendiéndose que el pago que se hace por concepto del derecho real de servidumbre forma parte del daño emergente, así como en las demás por las afectaciones se debe establecer el componente de daño emergente y lucro cesante que corresponda	SI	Se ajusta el Artículo 6
120	22/02/2022	Jorge Delgado	jorge.delgado@sertfin.com.co	Artículo 7	incluye demás componentes de indemnización por valores de servidumbre	estas sumas se consideran excluyentes con los demás componentes de indemnización valores de servidumbre o daños a la que se refiere la presente resolución, y de haber ocurrido el pago deberá procederse al descuento respectivo.	SI	Se ajusta el Artículo 7
121	22/02/2022	Jorge Delgado	jorge.delgado@sertfin.com.co	Capitulo II	eliminar afectaciones al terreno	Cálculo de la indemnización por objeto de la servidumbre	SI	se ajusta el título del capítulo
122	22/02/2022	Jorge Delgado	jorge.delgado@sertfin.com.co	Artículo 8.	agregar "o interés social"	para la obra de utilidad pública o interés social,	SI	Se ajusta el Artículo 8
123	22/02/2022	Jorge Delgado	jorge.delgado@sertfin.com.co	Artículo 9. párrafo 4	agregar "o interés social"	Independientemente de la obra de utilidad pública o interés social,	SI	Se ajusta el Artículo 9
124	22/02/2022	Jorge Delgado	jorge.delgado@sertfin.com.co	Artículo 11.	Si la finca es de 100 Has y el área de intervención es de 1 Ha. El valor unitario a fijar será el de 100 Has porque si se fija valor unitario para 1 Has terminaría dándose un enriquecimiento sin justa causa para el propietario. "EQUILIBRIO PATRIMONIAL" ESTE TEMA ES MUY IMPORTANTE DE DEJAR CLARO PUES ES OBJETO PERMANENTE DE CORRUPCIÓN	incluir: entendiéndose que la fijación del valor unitario se hará observado la totalidad del terreno del cual se deriva y no del área exclusiva de intervención .	NO	El método de valoración trae implícito esta condición
125	22/02/2022	Jorge Delgado	jorge.delgado@sertfin.com.co	Artículo 12	cambiar la franja objeto de valoración por del inmueble objeto de servidumbre	del inmueble objeto de servidumbre	SI	Se ajusta el Artículo 12
126	22/02/2022	Jorge Delgado	jorge.delgado@sertfin.com.co	Artículo 18	Si se deja así parecería que solo se reconocerá el lucro cesante y no se adicionará el daño emergente, Predio sirviente, Este término realmente es propia de las servidumbres voluntarias	Cálculo de la indemnización por afectación de Cultivos Transitorios (Vlct): corresponde al daño emergente y la utilidad dejada de percibir sobre el área de terreno objeto de intervención y será el resultante de multiplicar el total de la producción estimada por el valor de venta del producto en la unidad respectiva.	SI	Se ajusta el Artículo 18
127	22/02/2022	Jorge Delgado	jorge.delgado@sertfin.com.co	Artículo 18 párrafo	ajustar redacción	el daño emergente corresponde a los costos de instalación del cultivo mientras el lucro cesante corresponde al valor restante del Vlct	SI	Se ajusta el párrafo del Artículo 18
128	22/02/2022	Jorge Delgado	jorge.delgado@sertfin.com.co	Artículo 19 párrafo	se incluye párrafo	Parágrafo. – Para todos los casos, el daño emergente corresponde a los costos de instalación del cultivo mientras el lucro cesante corresponde al valor restante del Vlcmd, Vlcmbo ó Vlpcf según corresponda.	SI	Se ajusta el párrafo del Artículo 19



PARTICIPACIÓN CIUDADANA - REGULACIÓN

FECHA DE PUBLICACIÓN:

DD-MM-AAA

Proyecto de regulación: Propuesta Resolución de Valoración de Servidumbre

No. Comentario	Fecha	Nombres y apellidos	Correo electrónico	Sección o artículo	Observación	Propuesta de modificación	¿Se acoge?	Respuesta IGAC
129	22/02/2022	Jorge Delgado	jorge.delgado@sertfin.com.co	Artículo 20.	Es de recordar que las construcciones que puedan ser objeto de análisis en esta reglamentación corresponden a construcciones dentro de futuras áreas de servidumbre (no de compra) razón por la cual no puede entenderse como mercados abiertos sino como valores que permitan reponer el daño sufrido y en casos especiales como la vivienda garantizar derechos fundamentales. Es decir no es que yo pueda comprar construcciones en un mercado abierto y volverlas a instalar en el resto de predio que me queda.	artículo 13), mediante la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; o la que la remplace, derogue o complemente. No se aplicará depreciación a las construcciones valoradas por cuanto el valor indemnizado debe ser suficiente para reconstruirlas al interior del mismo predio intervenido. Para el caso de construcciones destinadas a vivienda que no puedan ser reconstruidas al interior del mismo predio objeto de intervención y cuyo valor de reposición no depreciado sea inferior al establecido para la vivienda de interés prioritario VIP se establecerá como valor mínimo el valor VIP vigente para el momento del cálculo.	SI	Se ajusta el Artículo 20
130	22/02/2022	Jorge Delgado	jorge.delgado@sertfin.com.co	Artículo 20.	Parece extraña esta figura pues se asimila a un contrato de arrendamiento. Pero de no ser así y mencionándose como una indemnización, este pago sería entonces lucro cesante o daño emergente? Es necesario dejar abierto el tema pues son muchas las casuísticas encontradas en el proceso de adquisición, entendiendo claro esta que las regladas en este documento pueden cubrir mas de un 90% de los casos generales. Por ejemplo no se menciona como calcular el valor de cercas que en mas de un 90% están incluidas en la valoración.	art 21. además del pago de los demás daños o lucros cesantes que se pudieran generar derivados de la ocupación transitoria que se ejercerá según los artículos de esta resolución . Artículo 22. - Otros daños o lucros cesantes directos o indirectos no mencionados explícitamente en esta resolución. Podrán ser valorados asimilando para su proceso de cálculo las normas aquí establecidas. Los demás reconocimientos económicos derivados del proceso de adquisición de servidumbres señalados en la Ley 56 de 1981 seguirán vigentes	SI	Se ajusta el Artículo 21
131	22/02/2022	Orlando Sierra Zarate	orlandosierrazarate@hotmail.com	Artículo 4	Se lee en el Artículo 4°. – Solicitud del Avalúo: El promotor (...), solicitará al IGAC, a la autoridad catastral correspondiente, a peritos o avaluadores privados inscritos en las Lonjas de Propiedad Raíz y/o con Registro Abierto de Avaluador (RAA), la realización de los avalúos a que hace referencia la presente Resolución.” (Negrilla fuera de texto) El IGAC debe dejar lo suficientemente en claro que la elaboración de un avalúo de servidumbre solamente puede ser llevada a cabo por un perito que posea el Registro Abierto de Avaluador RAA, se encuentre activo en la ERA y esté inscrito en la categoría correspondiente, en este caso, la Categoría 13. El hecho de que se encuentre afiliado a una Lonja no lo autoriza para desempeñarse como avaluador.	No presenta	SI	Se modifica el Artículo 4°
132	22/02/2022	Orlando Sierra Zarate	orlandosierrazarate@hotmail.com	Artículo 5	En el Artículo 5° (Documentos adjuntos a la solicitud del avalúo) establece que para gestionar el avalúo, el Promotor de las obras, actividades o proyectos de utilidad pública e interés social deberá aportar como mínimo, el Plano de ubicación del predio y del área afectada, Certificado de Tradición, Ficha Predial y Certificado de Norma de Uso del Suelo. Olvida la Resolución que uno de los componentes principales de la fórmula de ECOPETROL para determinar el valor del terreno, es el Valor Potencial VP. Y que este insumo es potestad y propiedad del IGAC quien no es dado a compartirla, tampoco es un documento que se encuentre publicado en algún sitio, ni se puede obtener por compra en ninguna oficina de esa entidad. Es decir, no se tiene acceso a ella. Por lo tanto, es un dato que quedaría a la libre imaginación del perito, generando una alta posibilidad de error en el resultado. Tampoco incluye la citada Propuesta dentro de este Artículo 5° ni en ninguno otro, la obligación que tiene quien va a imponer la servidumbre de suministrar un documento escrito estableciendo el tiempo de ocupación (a pesar de estar contemplado en la Ley 1274 de 2009. Artículo 2° literal c) Tiempo de Ocupación), dato de suma importancia, pues es el que le permitirá al perito saber por cuanto tiempo ha de calcular el Lucro Cesante. De esa forma, el que impondrá la servidumbre no podrá lavarse las manos eludiendo la responsabilidad que le compete y no tratará de endilgársela a quien elabore el peritaje, como es normal actualmente.	No presenta	SI	Se modifica Artículo 5°. Por otra parte la entidad promotora debe establecer cual es el tiempo de ocupación de la servidumbre en caso de ser temporal.



PARTICIPACIÓN CIUDADANA - REGULACIÓN

FECHA DE PUBLICACIÓN:

DD-MM-AAA

Proyecto de regulación: Propuesta Resolución de Valoración de Servidumbre

No. Comentario	Fecha	Nombres y apellidos	Correo electrónico	Sección o artículo	Observación	Propuesta de modificación	¿Se acoge?	Respuesta IGAC
133	22/02/2022	Orlando Sierra Zarate	orlandosierra.zarate@hotmail.com	Artículo 10	Es totalmente equivocada la pretensión de calificar a todos los suelos rurales con un grado de afectación parcial, como se observa en cuadro del Artículo 10°. Un suelo rural es de libre explotación en actividades agrícolas y pecuarias por parte de su propietario o arrendatario, por lo tanto, una servidumbre siempre generará una afectación total.	No presenta	NO	No aplica debido a que los suelos rurales después de la construcción de la obra de infraestructura normalmente pueden seguir desarrollando usos agropecuarios.
134	22/02/2022	Orlando Sierra Zarate	orlandosierra.zarate@hotmail.com	Artículo 13	"Artículo 13° Valor Base (VB): Corresponde al mínimo valor por unidad de área encontrado en el municipio para terrenos con características de vocación de uso y explotación similares a las del objeto de valoración, investigado por el evaluador según metodologías vigentes." Lo anterior significa que el perito deberá elaborar dos investigaciones económicas, una para determinar el valor de la unidad de superficie del objeto de valoración y otra, mucho más amplia, para obtener el valor mínimo existente en la jurisdicción municipal. Aunque es una variable interesante, debe ser considerada de difícil cumplimiento, no solo por el mayor trabajo que representa sino por el facilismo de muchos peritos, que prefieren una encuesta, a realizar una investigación económica seria y profesional. Adicionalmente, cabe una pregunta: ¿Porque el valor mínimo? Eso solo lleva a deprimir el valor de la unidad de superficie favoreciendo al interesado en imponer la servidumbre.	No presenta	NO	Para el caso de la realización de los avalúos a que hace referencia esta Resolución se deben realizar las investigaciones económicas que sean necesarias.
135	22/02/2022	Orlando Sierra Zarate	orlandosierra.zarate@hotmail.com	Artículo 9	Una servidumbre, como bien es definida en diferentes normas no es solamente una limitación al dominio sino una talanquera al uso y usufructo de la cosa por parte de su propietario... ...Entonces, pretender que una infraestructura, por estar instalada en forma subterránea o aérea causa solamente una afectación parcial y por tal razón no obliga a pagar la unidad de superficie al 100% de su valor comercial con la disculpa de que la tierra es plana y de buena calidad y que por lo tanto el tiempo de recuperación del suelo es menor dadas esas características agrológicas, es lesivo para un propietario y va en contravía de lo dispuesto en la Ley 1673 de 2013 y en la Ley 1274 de 2009: Ley 1673: "ARTÍCULO 1° Objeto. La presente ley tiene como objeto regular y establecer las responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia para prevenir los riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado. (...)." (Negrilla fuera de texto) Ley 1274: Artículo 5° "Para efectos del avalúo el perito tendrá en cuenta las condiciones objetivas de afectación que se puedan presentar de acuerdo con el impacto que la servidumbre genere sobre el predio, atendiendo la indemnización integral de todos los daños y perjuicios, (...)." (Subrayado fuera de texto)	No presenta	NO	El perito debe realizar el dictamen con toda la objetividad y acorde a la documentación suministrada por el Promotor.
136	22/02/2022	Orlando Sierra Zarate	orlandosierra.zarate@hotmail.com		En cuanto hace a la indemnización que pueda generarse por la construcción de vías y plataformas o Locaciones, es decir, servidumbres permanentes, la propuesta no menciona absolutamente nada al respecto. Y debería hacerlo, considerando que el lucro cesante que se causaría, por ejemplo, en predios dedicados a cualquier actividad ganadera (cría y levante, ceba, lechería o una actividad mixta entre las citadas) conlleva un detrimento patrimonial, máxime si la afectación va durar bastantes años. Solamente plantea ecuaciones referidas al valor que obtendría por pastaje mensual durante el tiempo en que tarde la obra, o sea, una servidumbre transitoria, desconociendo que cualquiera de las actividades citadas son un negocio como cualquier actividad comercial. En el caso de una finca dedicada a la ceba de ganado por parte del propietario y no al alquiler de pasto, debería considerar el lucro cesante proveniente de esta labor, es decir, cuantos animales podría cebar el finquero en el área afectada durante el tiempo en que dure la ocupación y por consiguiente, cuál sería el beneficio obtenido y por ende, de cuanto sería el monto de la indemnización. Pero no menciona nada al respecto.	No presenta	NO	La resolución es clara en la determinación de los grados de afectación respecto de la obra de utilidad pública. Referente a las actividades económicas y coberturas estas se encuentran contempladas en los cálculos de daños y perjuicios.



PARTICIPACIÓN CIUDADANA - REGULACIÓN

FECHA DE PUBLICACIÓN:

DD-MM-AAA

Proyecto de regulación: Propuesta Resolución de Valoración de Servidumbre

No. Comentario	Fecha	Nombres y apellidos	Correo electrónico	Sección o artículo	Observación	Propuesta de modificación	¿Se acoge?	Respuesta IGAC
137	22/02/2022	Orlando Sierra Zarate	orlandosierrazarate@hotmail.com	Considerando 13	<p>Página 2: "Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, lideró y estableció mesas de trabajo con entidades públicas y privadas que tienen competencias en constitución de servidumbres, con el fin de estructurar metodologías valuatorias aplicables a cada tipo de servidumbre en busca de tener lineamientos claros sobre dicho tema." (Negrilla fuera de texto)</p> <p>Que el IGAC haya contado con la participación de todas las entidades públicas y privadas es una afirmación bastante discutible, pues de acuerdo a consulta efectuada a varios operadores, ellos no fueron invitados a participar.</p> <p>La Propuesta en cuestión no cita ni reconoce la fuente de donde fueron tomadas las fórmulas que presenta en dicho documento ni la autoría de sus verdaderos creadores. Ecopetrol e Interconexión Eléctrica ISA.</p>	No presenta	NO	El Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, lideró y estableció mesas de trabajo con entidades públicas y privadas responsables del desarrollo de actividades, obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social y por lo tanto son responsables del pago de indemnizaciones justas derivados de la constitución de servidumbres, con el fin de estructurar metodologías valuatorias aplicables a cada tipo de servidumbre en busca de tener lineamientos claros sobre dicho tema.
138	22/02/2022	Orlando Sierra Zarate	orlandosierrazarate@hotmail.com		<p>En otras palabras, lo único que el IGAC está haciendo es avalar los citados trabajos, asumiendo de paso todo tipo de responsabilidad que provenga especialmente de aplicar la fórmula para la determinación de la unidad de superficie.</p> <p>Así las cosas, y dadas las observaciones y análisis efectuados, más parece que dicha fórmula está encaminada a permitir depreciar el valor de la unidad de superficie de un terreno, en beneficio de quien impone la servidumbre.</p>	No presenta	NO	No presenta aporte y/o propuesta de modificación en sus comentarios.
139	22/02/2022	Juan Guillermo Gómez Roldán	juanguillermo.gomezr@gmail.com	Artículo 4	<p>El artículo 12 del decreto 1420 de 1998 establece: La entidad o persona solicitante podrá solicitar la elaboración del avalúo a una de las siguientes entidades: Las lonjas o lonja de propiedad raíz con domicilio en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados el o los inmuebles objeto de avalúo, la cual designará para el efecto uno de los peritos privados o evaluadores que se encuentren registrados y autorizados por ella. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces, quien podrá hacerlos avalúos de los inmuebles que se encuentran ubicados en el territorio de su jurisdicción. Parágrafo.- Dentro del término de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo contratado. Se debe determinar claramente el modo y a que entidades o a través de quién, se solicita la realización de un avalúo. ¿Es directamente al IGAC? ¿Es directamente a un Gestor Catastral? ¿Es directamente a una Lonja? ¿Es directamente a una Lonja, que tenga su área de actuación en el territorio donde se localiza el inmueble(s) a avaluar? ¿Es directamente a un evaluador inscrito en una Lonja? y que posea su registro en el RAA? ¿Es directamente a un evaluador inscrito en una Lonja? y/o que posea su registro en el RAA? ¿Se puede solicitar el avalúo(s) a un evaluador inscrito en una lonja y que no tenga su registro en el RAA vigente? Página 2 de 4 Comentarios propuesta_resolucion_de_servidumbres_09022022_0 ¿Se puede solicitar el avalúo(s) a un evaluador NO inscrito en una lonja y que no tenga su registro en el RAA vigente? ¿Se puede solicitar el avalúo(s) a un evaluador NO inscrito en una lonja y que sea funcionario o con contrato de prestación de servicios y apoyo a la gestión, de la entidad que requiere el avalúo, y que tenga su registro en el RAA vigente? Este punto debe ser claro y que de respuesta a los interrogantes planteados.</p>	No presenta	NO	Para las preguntas realizadas el artículo 4 se ajustó en lo pertinente



PARTICIPACIÓN CIUDADANA - REGULACIÓN

FECHA DE PUBLICACIÓN:

DD-MM-AAA

Proyecto de regulación: Propuesta Resolución de Valoración de Servidumbre

No. Comentario	Fecha	Nombres y apellidos	Correo electrónico	Sección o artículo	Observación	Propuesta de modificación	¿Se acoge?	Respuesta IGAC
140	22/02/2022	Juan Guillermo Gómez Roldan	juanguillermo.gomezr@gmail.com	Artículo 9	<p>Dice: Artículo 8°. - Factores para determinar la indemnización. Se establecerán según el grado de afectación que se genere sobre la franja de terreno requerida por la obra de utilidad pública, los cuales se determinan a continuación: 1. Factor según tipo de infraestructura. 2. Factor según la clase de suelo. Comentario Considero que se debe tener en cuenta un factor adicional. Factor de Vivienda, en el evento de que el área afectada tenga construida una vivienda que ocupa el propietario de modo permanente. 3. Factor vivienda Vivienda Grado de Afectación Urbano Vivienda permanente y/o 2ª vivienda Total Expansión Urbana Vivienda permanente y/o 2ª vivienda Parcial - Total Protección Vivienda permanente Total 2ª vivienda Parcial Rural Vivienda permanente Total 2ª vivienda Parcial Suburbano Vivienda permanente Total 2ª vivienda Parcial</p>	Incluir factor de vivienda e incluye cuadro de propuesta	NO	En la resolución borrador de servidumbres ya se encuentra contemplado en la clasificación y/o categoría del suelo el grado de afectación.
141	22/02/2022	Juan Guillermo Gómez Roldan	juanguillermo.gomezr@gmail.com	Artículo 9	<p>Comentario En las Obras de Utilidad Pública, Vías, se debe contemplar la afectación parcial determinada por el denominado derecho de vía contenido en la Ley 1228 de 2008, artículo 2, la construcción de terraplenes y/o cortes. Por lo cual el cuadro debería quedar: OBRA DE UTILIDAD PÚBLICA INFRAESTRUCTURA AFECTACIÓN GRADO DE 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 Vías – Derecho de vía Parcial Eléctrico Torre / poste Total Línea de conducción eléctrica aérea Parcial Línea de conducción eléctrica subterránea Parcial</p>	Incluir derecho de vía, como afectación parcial	NO	Dado a que en el artículo 2 de la Ley 1228 de 2008 se refiere es a fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión y no a derecho de vía.
142	22/02/2022	Juan Guillermo Gómez Roldan	juanguillermo.gomezr@gmail.com	Consideraciones	<p>Comentario final En mi concepto se debería incluir un artículo donde se establezca la protección a moradores, donde se le den garantías a los propietarios y ocupantes que tengan su vivienda permanente, entregando herramientas que les dé garantías de equidad y no se vean atropellados por los motivos de las afectaciones por los diferentes hechos</p>	Incluir artículo de protección a moradores	NO	Esto corresponde al plan de gestión social de cada empresa
143	22/02/2022	Hector Sanabria Martínez	hectorsanabria@yahoo.com		<p>Verificar procedencia, pues la figura de servidumbre es diferente a la figura de adquisición o expropiación, aun cuando todas sean por motivos de utilidad pública.</p>	No presenta	SI	Se realiza modificación eliminando el termino expropiación



PARTICIPACIÓN CIUDADANA - REGULACIÓN

FECHA DE PUBLICACIÓN:

DD-MM-AAA

Proyecto de regulación: Propuesta Resolución de Valoración de Servidumbre

No. Comentario	Fecha	Nombres y apellidos	Correo electrónico	Sección o artículo	Observación	Propuesta de modificación	¿Se acoge?	Respuesta IGAC
144	22/02/2022	Hector Sanabria Martínez	hectorsanabria@yahoo.com	Artículo 13	Sugiero revisar, pues como está la definición, el valor Base va a ser muy similar al Valor comercial, pues terrenos con características de vocación de uso y explotación similares a la franja de servidumbre corresponden al valor comercial. En otras metodologías se utiliza el concepto de renta absoluta (desarrollado por Carlos Marx) que se cuantifica como el valor comercial de aquellos terrenos más malos y peor ubicados, es decir el mínimo valor comercial en el municipio. Para ubicar los puntos de investigación de mercado, se puede recurrir a las Zonas Homogeneas Físicas o a las Zonas Homogéneas geoeconómicas.	No presenta	SI	Se ajusta definición, Valor base (VB): corresponde al mínimo valor por unidad de área encontrado en todo el municipio para terrenos con características normativas, de vocación de uso y explotación similares a las del inmueble objeto de servidumbre la franja objeto de valoración, investigado por el evaluador según metodologías vigentes
145	22/02/2022	Hector Sanabria Martínez	hectorsanabria@yahoo.com	Artículo 13	En esta fórmula, si le hacen una prueba de escritorio van a encontrar que siempre supera el valor comercial y en la práctica, de conformidad con el Parágrafo, se pagará un valor equivalente al valor comercial de terreno, lo cual va en contra de los postulados generales de la indemnización, que establecen que las indemnizaciones deben ser proporcionales a las reales afectaciones. En este caso, pagaría lo mismo por una afectación parcial que por una afectación total, con lo cual se genera inequidad.	No presenta	NO	Se realiza prueba de escritorio y no se supera el valor comercial en los 4 casos de estudio tomados
146	22/02/2022	Hector Sanabria Martínez	hectorsanabria@yahoo.com	Artículo 14	Factor Uso (FU): incluir en los diferentes tipo de afectación "luego de terminados los trabajos para los cuales se establece la servidumbre"	"luego de terminados los trabajos para los cuales se establece la servidumbre"	NO	La fórmula se utiliza para la propuesta económica antes de realizar la obra, por lo tanto no se pueden determinar una vez terminados los trabajos
147	22/02/2022	Hector Sanabria Martínez	hectorsanabria@yahoo.com	Artículo 5 numeral c)	incluir "el inventario detallado de"	el inventario detallado de	SI	Se ajusta el numeral C del artículo
148	22/02/2022	Hector Sanabria Martínez	hectorsanabria@yahoo.com	Artículo 5 numeral d)	incluir (o la dependencia que cumpla sus funciones)	(o la dependencia que cumpla sus funciones)	SI	se ajusta con "o quien haga sus veces" por las curadurías urbanas.
149	22/02/2022	Hector Sanabria Martínez	hectorsanabria@yahoo.com	Considerando	Verificar procedencia, pues la figura de servidumbre es diferente a la figura de adquisición o expropiación, aún cuando todas sean por motivos de utilidad pública.	No presenta	SI	Se elimina el párrafo por indicar el tema de expropiación.
150	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorreguladoaanav@gmail.com	Considerando	MESAS DE TRABAJO: El artículo 58 citado en la parte considerativa del referido proyecto de resolución deja de igual manera garantizada la propiedad privada y los derechos adquiridos al indicar: "[A]rtículo 58. Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores... Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad ANAV, Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), mediante Resolución 26408 del 19 de abril de 2018 y Autorizada para operar con Resolución 74117 del 03 de octubre de 2018 expedidas por la Superintendencia de Industria y Comercio Av. Cra. 15 # 124 -47 Of. 802 teléfono: (57+1) 4954500 autorreguladoraanav@gmail.com www.anav.com.co y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio." Bajo este entendido es menester precisar que las mesas de trabajo no deben desarrollarse únicamente con quienes terminan usufructuando en muchas ocasiones a perpetuidad la servidumbre como es en este caso los prestadores del servicio, las electrificadoras, empresas de telefonía móvil, transportadores de combustibles entre otros; sino que la consulta pública y la socialización debe realizarse incorporando todos los actores que se puedan ver afectados o sus representantes por lo que es muy importante que la socialización y concertación se incorporen también a los gremios como en este caso las organizaciones y representaciones agrícolas, de propiedad, las lonjas y la ERAS como entes responsables que los evaluadores cumplan y acaten las normas emitidas e incluso a los evaluadores mismos quienes son los que en última tiene la responsabilidad y obligación de tasar las servidumbres, situación que en este caso no fue así, ya que en lo que concierne en las charlas y conferencias sobre socialización de esta manifestaron no haber tenido ninguna reunión o participación sobre el particular	Se invite a las mesas de trabajo a la totalidad de los gremios como organizaciones y representantes agrícolas, Lonjas y Eras y evaluadores.	NO	El IGAC, si realizo la debida socialización con medios masivos como es la página del IGAC.



PARTICIPACIÓN CIUDADANA - REGULACIÓN

FECHA DE PUBLICACIÓN:

DD-MM-AAA

Proyecto de regulación: Propuesta Resolución de Valoración de Servidumbre

No. Comentario	Fecha	Nombres y apellidos	Correo electrónico	Sección o artículo	Observación	Propuesta de modificación	¿Se acoge?	Respuesta IGAC
151	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Considerando	EL DERECHO DE LOS AFECTADOS: En función de lo indicado anteriormente es importante tener en cuenta lo que señala la Corte Constitucional C-1074 de 2002 relacionado con la expropiación al señalar: “[L]a expropiación por regla general requiere la intervención de las tres ramas del poder público: (i) del legislador que define los motivos de utilidad pública o interés social que justifican la expropiación; ii) de la administración que declara para un caso concreto los motivos de interés público o social e impulsa el proceso de expropiación; y (iii) de la justicia que controla el cumplimiento de los requisitos legales y constitucionales, garantiza el respeto a los derechos de los afectados, fija la indemnización y puede decidir si decreta o se abstiene de decretar la expropiación. Ello implica actuar en función del principio de economía en la aplicación de la justicia y el avalúo supone dicha circunstancia por lo que el valor debe ser reconocido en su totalidad”, por lo cual los actores deben ser conscientes de sus responsabilidades y compromisos, a los cuales están sometidos en el proceso de expropiación	El valor debe ser reconocido en su totalidad	NO	Debido a que no siempre las afectaciones son totales, es decir también hay afectaciones parciales.
152	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Considerando	EQUILIBRIO PATRIMONIAL DEL SUJETO: Así mismo en relación con las indemnizaciones, su proporcionalidad e integralidad, y el no causar menoscabo con las afectaciones en la expropiación, el no generar enriquecimiento patrimonial y el mantenimiento del equilibrio patrimonial del sujeto que soporta la afectación, se hace de igual manera importante considerar lo señalado por la Corte en la sentencia Ut Supra ANAV, Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), mediante Resolución 26408 del 19 de abril de 2018 y Autorizada para operar con Resolución 74117 del 03 de octubre de 2018 expedidas por la Superintendencia de Industria y Comercio Av. Cra. 15 # 124 -47 Of. 802 Teléfono: (57+1) 4954500 autorreguladoraanav@gmail.com www.anav.com.co al indicar que: “[L]a referencia a los intereses de la comunidad y del particular afectado también resalta un cambio fundamental introducido por el Constituyente en 1991: la fijación del valor de la indemnización difícilmente puede hacerse de manera abstracta y general, sin tener en cuenta el contexto de cada caso, sino que requiere la ponderación de los intereses concretos presentes en cada situación, para que el valor de la indemnización corresponda en realidad a lo que es justo. Esta característica puede llevar a que el juez, luego de ponderar los intereses, en cada caso, establezca una indemnización inferior al total de los daños ocasionados por la expropiación, pero sin que pueda, dado que el Acto Legislativo No. 1 de 1999 excluyó la posibilidad de expropiación sin indemnización, llegar a la conclusión de que no hay lugar a indemnización adecuada”. Es por ello que en la resolución debe ser claro y coherente el aspecto referido al concepto de “proporcionales e integrales ... y el mantenimiento del equilibrio patrimonial” que conlleva a que la participación de todos los actores en esta resolución debe ser adecuada e incorporada, lo que de una u otra manera puede estar afectando las precisiones y definiciones que en derecho son necesarios incorporar, y que para los efectos de lo que hoy se pone en consideración no se dio y por consiguiente no se pudo plantear en las mesas de concertación	Que la indemnización sea proporcional e integral	NO	Debido a que de acuerdo con el borrador de resolución ya se tuvo en cuenta
153	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Considerando	Conforme a las precisiones anteriores y teniendo en cuenta lo señalado en las sentencias C-1074 de 2002 de la Corte Constitucional y C-750 de 2015 de la Corte Suprema de Justicia, es importante y necesario que incluso esta resolución este en concordancia con la actualización de las resoluciones 620/2008, la cual presenta hoy día inconsistencia normativa con la franja de retiro, al igual que el decreto 1420/1998, la resolución 898 de 2014 en lo referente a la resolución 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte que estableció los elementos de daño emergente y lucro cesante que deben ser objeto de avalúo en los procesos de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte, contenidos además en la Ley 1682 de 2013 que fue modificada por la Ley 1742 de 2014	Debido a Inconsistencias en la resolución 620 del IGAC, Decreto 1420 y Otras Normas solicita modificar dichas normas	NO	Dado que el tema actual es solamente la creación de la Resolución para avalúos de servidumbres.



PARTICIPACIÓN CIUDADANA - REGULACIÓN

FECHA DE PUBLICACIÓN:

DD-MM-AAA

Proyecto de regulación: Propuesta Resolución de Valoración de Servidumbre

No. Comentario	Fecha	Nombres y apellidos	Correo electrónico	Sección o artículo	Observación	Propuesta de modificación	¿Se acoge?	Respuesta IGAC
154	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorreguladoaanav@gmail.com	Considerando	<p>Con base en lo anterior, y dado el desarrollo, la evolución la economía, el entorno político del país y la realidad del suelo y sus problemáticas que actualmente entrañan modificaciones y alteraciones físicas, sociales, políticas, económicas y normativas, se hace necesario tener en cuenta la situación actual, incluido el desarrollo del catastro multipropósito que afecta de manera significativa los aspectos de las servidumbres, en particular en los temas de homogenización catastral, y en las proyecciones a largo plazo de la legislación a implementar. Es por ello nos permitimos PROPONER: ANAV, Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), mediante Resolución 26408 del 19 de abril de 2018 y Autorizada para operar con Resolución 74117 del 03 de octubre de 2018 expedidas por la Superintendencia de Industria y Comercio Av. Cra. 15 # 124 -47 Of. 802 Teléfono: (57+1) 4954500 autorreguladoraanav@gmail.com www.anav.com.co 5.1. Lo primero a tenerse en cuenta es que la servidumbre que el Código Civil define como Servidumbre predial o simple servidumbre, “[e]s un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño”. De igual manera se debe considerar que la servidumbre es un derecho real, es decir, un derecho que recae sobre un bien inmueble, el cual se trata de un gravamen impuesto sobre un bien en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño, y que éste afecta a un predio, ya sea rural o urbano, con un gravamen que obliga a su dueño a permitir el uso y goce de dicho bien a un tercero, éste debería ser tratado como un bien en arriendo sobre el cual el arrendatario tenga derecho a cobrar un valor por un término determinado o a perpetuidad, o por un plazo cierto y determinado, en el cual el arrendatario pague un canon por el usufructo de la servidumbre comprometiéndose a cubrir los costos del mantenimiento de la misma como resultado del uso del éste. En este sentido, el propietario o arrendador se comprometerían a no usar el predio durante el contrato y a cobrar un canon por la servidumbre, asumiendo los costos derivados de su propiedad, como es el caso del impuesto predial y las cargas de éste carácter que sobre él se establecen. Además, tendrá definido un valor que se incrementará anualmente con un indicador definido y calculado por el estado con base en los indicadores económicos que pueden ser el I.P.C o la variación del S.M.L.V., y ello haría más fácil los cálculos de las servidumbres y los costos asociados a ella como daño emergente y lucro cesante. De igual manera la servidumbre puede ser adquirida como una propiedad por parte de quien la va utilizar, y por ella una parte estaría dispuesta a pagar, y la otra parte estaría dispuesta a vender, y con base en un avalúo realizado por un evaluador inscrito en el RAA y con las categorías y/o alcances respectivos y relacionadas con el objeto, propósito y alcance del encargo valuatorio, estimando los valores objeto de la servidumbre a adquirir o arrendar.</p>	<p>Que se pague un canon de arrendamiento o se realice un compraventa de la franja de afectación.</p>	NO	<p>Dado a que quien establece si arrienda, compra o establece la servidumbre son las empresas interesadas.</p>
155	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorreguladoaanav@gmail.com	Considerando	<p>En concordancia con lo anterior, consideramos que los reconocimientos de afectación, el lucro cesante y los daños emergentes, deben ser reconocidos al 100%, por cuanto las variables utilizadas en los cálculos no cuentan con los soportes, memorias de cálculo ni elementos técnicos que soporten los mismos. De igual forma, la afectación de uso, el lucro cesante y los daños emergentes son un concepto relativo y no adecuado para todas las servidumbres; pues éstos, incluso pueden representar riesgos para las personas, los semovientes y los cultivos que los concesionarios no reconocen, y que se pueden derivar de decisiones, legales, posteriores o desconocidas al momento de las negociaciones. Tal es el caso de las cargas fiscales las cuales nunca son ni han sido reconocidas por el beneficiario de la servidumbre y estas siempre quedan a cargo de los predios sirvientes. De igual manera las acciones de grupos irregulares contra éstas servidumbres que tienen gran impacto en las zonas, en especial contra los oleoductos y las torres eléctricas. Así mismo en muchas ocasiones estas servidumbres pueden causar problemas ambientales en un entorno o en un ecosistema mucho más amplio que pueden terminar cambiando la vocación de los predios, como en el caso del pastoreo en el cual los suelos no tienen esa vocación o se tornan poco rentable por la afectación del espacio, etc</p>	<p>Los reconocimientos de afectación, el lucro cesante y los daños emergentes, deben ser reconocidos al 100%. Reconocer las cargas fiscales de las servidumbres.</p>	NO	<p>Debido a que no siempre las afectaciones son totales, es decir también hay afectaciones parciales; en cuanto a las cargas fiscales no procede dado a que se paga es un derecho y no hay compra venta.</p>



PARTICIPACIÓN CIUDADANA - REGULACIÓN

FECHA DE PUBLICACIÓN:

DD-MM-AAA

Proyecto de regulación: Propuesta Resolución de Valoración de Servidumbre

No. Comentario	Fecha	Nombres y apellidos	Correo electrónico	Sección o artículo	Observación	Propuesta de modificación	¿Se acoge?	Respuesta IGAC
156	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Considerando	La importancia de incorporar más actores en las mesas de conversación para desarrollarlos proyectos de normas no es un simple capricho o visión sesgada de los problemas que genera la servidumbre y su valoración teniendo en cuenta que hay muchos problemas derivados de la misma como, por ejemplo: <input type="checkbox"/> No poder ingresar al predio para su valoración por circunstancias de diferente naturaleza. <input type="checkbox"/> Las diferencias en los criterios de los avalúos que llevan a que estos terminen en los estrados judiciales <input type="checkbox"/> El comportamiento de la economía campesina y la informalidad que ella maneja, además de los graves desconocimientos de sus deberes y derechos y normatividad que regulan su actividad y predios ANAV, Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), mediante Resolución 26408 del 19 de abril de 2018 y Autorizada para operar con Resolución 74117 del 03 de octubre de 2018 expedidas por la Superintendencia de Industria y Comercio Av. Cra. 15 # 124 -47 Of. 802 Teléfono: (57+1) 4954500 autorreguladoraanav@gmail.com www.anav.com.co <input type="checkbox"/> La consideración de algunas normas que parecen no haber sido tenidas en cuenta por dar un manejo global de la servidumbre, como es el caso del código minero y disposiciones mineras como la resolución 1499 de 2018, por la cual se modifica la Resolución 2001 de 2016 a través de la cual se determinaron las zonas compatibles con las actividades mineras en la Sabana de Bogotá, o el decreto 1843 de 1991, con el manejo de plaguicidas y las fumigaciones en cultivos que pueden afectar los predios sujetos de servidumbres, entre otras. <input type="checkbox"/> Así mismo los cálculos y variables de valoración deben considerar los aspectos relacionados con los flujos de caja en la valoración de las servidumbres cuando están asociadas a las explotaciones económicas que recaen sobre las explotaciones de los terrenos sometidos a servidumbres, en especial considerando que los beneficiarios si tienen plenamente cálculos e indicadores económicos incorporados en sus flujos de caja para determinar lo que ellos consideran; deben ser los márgenes sobre los cuales se pueden mover sus indemnizaciones	Incorporar mas actores a las mesas de conversación	NO	No aplica, dado que para eso se realizó la debida socialización
157	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Articulo 4	Comentado [A1]: En función del principio de equidad es la remuneración de corresponder a los beneficios en función de la carga que le corresponde asumir al propietario al estar obligado a ceder terreno en prevalencia al interés general, pero reconociendo el Estado los valores técnicamente establecidos, conforme a la garantía y seguridad de un avalúo realizado por un evaluador inscrito en el RAA en cumplimiento de lo establecido en el art. 1 de la ley 1673 de 2013	Que el avalúo sea realizado por un evaluador inscrito en el RAA en cumplimiento de lo establecido en el art. 1 de la ley 1673 de 2013	SI	Ya se ajustó en el artículo 4
158	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Articulo 4	Comentado [A2]: En este sentido el avalúo técnicamente realizado por un evaluador inscrito en el RAA garantiza que el propietario se vea afectado y obligado a ceder derechos al Estado; quien se beneficia de esa cesión y quien permite ser usufructuado económicamente por el empresario que presta el servicio, por ejemplo, transportadores de combustibles, Empresas de energía, telefonía móvil etc.	Que el avalúo sea realizado por un evaluador inscrito en el RAA en	SI	Ya se ajustó en el artículo 4
159	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Considerando	Comentado [UdW3]: Interés público prevalece sobre el interés particular	Interés público prevalece sobre el interés particular	NO	Dado que el termino jurídico es de utilidad pública o interés social
160	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Considerando	Comentado [A4]: Es un mecanismo jurídico de adquisición de inmuebles para los casos en que existan condiciones especiales de urgencia para adquisición de bienes inmuebles declarados de utilidad pública o interés social acorde a lo señalado en el artículo 58 de la Ley 388/97. es el Estado a través de la entidad competente al que le corresponde declararla y precisar el monto de la indemnización	No presenta	NO	Son los partes interesadas las que deben solicitar el avalúo comercial de la servidumbre
161	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Considerando	Comentado [A5]: De conformidad con un avalúo técnicamente realizado con apego a la ley y en concordancia con lo indicado en la sentencia C1074/02. La expropiación, por regla general, requiere de la intervención de las tres	No presenta	NO	Presenta la idea incompleta.
162	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Considerando	Comentado [UdW6]: Servidumbre: Es la adquisición de los derechos inmobiliarios requeridos para la realización de las obras o actividades de utilidad pública e interés social, a cargo del promotor de las mismas por lo cual debe indemnizar las afectaciones transitorias a la propiedad privada en que se incurra por la construcción de la obra o actividades de utilidad pública (Artículo 3 de la Ley 9 de 1989 en concordancia con el Decreto 1420 de 1998	No presenta	NO	La definición de constitución de servidumbre ya se encuentra en el anexo 1 del glosario del borrador de la resolución.



PARTICIPACIÓN CIUDADANA - REGULACIÓN

FECHA DE PUBLICACIÓN:

DD-MM-AAA

Proyecto de regulación: Propuesta Resolución de Valoración de Servidumbre

No. Comentario	Fecha	Nombres y apellidos	Correo electrónico	Sección o artículo	Observación	Propuesta de modificación	¿Se acoge?	Respuesta IGAC
163	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Considerando	Comentado [UdW7]: Las obras de interés público generan diferentes tipos de servidumbres como: 1. servicios públicos (Ley 142 de 1994), 2. transmisión de energía eléctrica (Ley 56 de 1981), 3. servicio de telecomunicaciones (Ley 1341 de 2009), 4. sector de hidrocarburos (Ley 1274 de 2009) 5. desarrollo de infraestructura de transporte (Ley 1682 de 2013)	No presenta	NO	Ya esta relacionadas en el considerando del borrador de la presente resolución.
164	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Considerando	Comentado [A8]: Creo que la resolución debe ser clara y precisar que se define como "proporcionales e integrales ... y el mantenimiento del equilibrio patrimonial"	No presenta	NO	Ya está relacionado en el considerando
165	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Artículo 1	Comentado [UdW9]: Objetivo de la ley	No presenta	NO	Ya relacionado en el artículo 1 del borrador de la presente resolución
166	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Considerando	Comentado [A10]: Me parece importante conocer las fechas de reuniones, las entidades privadas convocadas y la importancia de incorporar los actores que tienen que ver con esta actividad específica como son los evaluadores y las ERAS	No presenta	NO	Dado que para ello se realiza la socialización mediante la pagina del Igac
167	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Considerando	Comentado [UdW11]: Autoridad competente para legislar	No presenta	SI	El IGAC es el ente encargado para legislar en materia valuatoria
168	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Considerando	Comentado [UdW12]: Disposiciones legales que lo determinan	No presenta	NO	Ya relacionado en el considerando del borrador de la presente resolución
169	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Artículo 4	Comentado [ca13]: Se generaliza, en hidrocarburos se llama SOLICITUD DE AVALÚO DE PERJUICIOS. Según la Ley 1274 de 2009	No presenta	NO	Dado que la Resolución de servidumbres no es solamente para hidrocarburos y se tuvo en cuenta la respectiva Ley.
170	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Artículo 4	Comentado [UdW14]: El y/o no cabe por cuanto los avalúos deben ser realizados por evaluadores inscritos en el RAA independiente de que éste en una lonja, lo cual además no debe ser considerado obligatorio pues sería discriminatorio y de competencia desleal y barrera al libre ejercicio de la actividad valuatoria	El y/o no cabe por cuanto los avalúos deben ser realizados por evaluadores inscritos en el RAA independiente de que éste en una lonja, lo cual además no debe ser considerado obligatorio pues sería discriminatorio y de competencia desleal y barrera al libre ejercicio de la actividad valuatoria	SI	Yase ajustó el artículo 4 en lo pertinente
171	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Artículo 5	Comentado [A15]: El encargo valuatorio debe contemplar con claridad y precisión por parte del promotor de la actividad de utilidad pública o interés social, objeto, propósito y alcance del avalúo a realiza	Solicita encargo avaluatorio	NO	No aplica dado que el artículo 5 es documentos adjuntos a la solicitud del avalúo
172	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Artículo 5	Comentado [UdW16]: Requerimiento documental para la realización de avalúos de servidumbres	Cambio de título artículo 5	NO	No procede dado a que en la resolución de servidumbre dice que son los documentos para adjuntar a la solicitud de avalúo
173	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Artículo 5	Comentado [UdW16]: Requerimiento documental para la realización de avalúos de servidumbres	Cambio de título artículo 5	NO	No procede dado a que en la resolución de servidumbre dice que son los documentos para adjuntar a la solicitud de avalúo
174	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Artículo 5	Comentado [UdW17]: Revisar estas normas	No presenta	NO	Las normas se refieren a los lineamientos cartográficos emitidos por el IGAC, por lo tanto aplica.
175	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Artículo 5	Comentado [UdW18]: Creo solo se debe referir al certificado porque y para que la consulta (Vur) no resuelve la	No presenta	NO	No aplica dado que el VUR es un documento oficial.
176	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Artículo 6	Comentado [ca19]: No mezclar avalúo con tenencia de la tierra No aporta para la valoración de la servidumbre	Eliminar párrafo	NO	Dado que el párrafo que existía fue eliminado



PARTICIPACIÓN CIUDADANA - REGULACIÓN

FECHA DE PUBLICACIÓN:

DD-MM-AAA

Proyecto de regulación: Propuesta Resolución de Valoración de Servidumbre

No. Comentario	Fecha	Nombres y apellidos	Correo electrónico	Sección o artículo	Observación	Propuesta de modificación	¿Se acoge?	Respuesta IGAC
177	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Artículo 7	Comentado [UdW20]: Pero estas no deben considerar la indemnización por daños y no se pueden incluir o considerarse entorno a la servidumbre y el daño o afectación que pueda relacionarse o salvo que esta reconozca reconocimientos sobre la franja de terreno objeto de la servidumbre	No considerar el descuento del pago por concepto de gestión predial	SI	Dado que no hace parte del avalúo la Gestión predial o cualquier pago que se realice por este concepto.
178	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Artículo 9	Comentado [UdW21]: Me parece que se debe considerar el tipo de oleoducto Definición oleoducto: a la tubería e instalaciones conexas utilizadas para el transporte de petróleo, sus derivados y biobutanol, a grandes distancias Clasificación: Los oleoductos espesados se dividen en oleoductos marinos especiales, oleoductos terrestres especiales y oleoductos especiales para entornos especiales Poliductos: destinados a transporte de hidrocarburos o productos terminados	Incluir las diferentes clasificaciones de oleoductos	NO	No se hace necesario especificar los tipos de oleoductos lo que se debe establecer es si va superficial o enterrado.
179	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Artículo 9	Comentado [A22]: Conforme a las definiciones acá	No presenta	NO	El grado de afectación esta conforme a cada caso
180	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Artículo 9	Comentado [A23]: Conforme a las definiciones acá	No presenta	NO	El grado de afectación esta conforma a cada caso
181	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Artículo 9	Comentado [A24]: Conforme a las definiciones acá	No presenta	NO	El grado de afectación esta conforma a cada caso
182	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Artículo 9	Comentado [A25]: Conforme a las definiciones acá	No presenta	NO	El grado de afectación esta conforma a cada caso
183	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Artículo 9	Comentado [A26]: Conforme a las definiciones acá	No presenta	NO	El grado de afectación esta conforma a cada caso
184	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Artículo 9	Comentado [A27]: Conforme a las definiciones acá ..	No presenta	NO	El grado de afectación esta conforma a cada caso
185	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Artículo 9	Comentado [UdW28]: Creo que se deben incorporar	No presenta	NO	No es claro la solicitud si se refiere a incorporar los diferentes tipos de oleoductos ya se dio respuesta en el comentario 21
186	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Artículo 9	Comentado [UdW29]: ¿Dónde queda la actividad	No presenta	NO	En afectación total se da el 100%
187	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Artículo 9	Comentado [A30]: Cuáles son las consideraciones técnicas ...	No presenta	NO	Solo se da el grado de Afectación total o parcial dependiendo si va enterrado superficial o aéreo.
188	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Artículo 9	Comentado [ca31]: Se incluye por observación de TGI	No presenta	NO	Solo hace comentario no plantea propuesta de modificación
189	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Artículo 10	Comentado [UdW32]: ¿Porque la afectación en los predios rurales es parcial? ¿Qué hace la diferencia?	No presenta	NO	Es parcial cuando el suelo se puede seguir utilizando
190	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Artículo 10	Comentado [A33R32]: Adicionalmente las consideraciones que traen los planes, aunque en lo relacionado a los suelos rurales o de expansión estos criterios se asocian a aspectos de tipo urbanístico, protección y/o ambiental, las servidumbres requieren considerar criterios técnicos señalados en los comentarios del artículo 9º y su clasificación, así lo están ratificando los párrafos 1, 2 y 3 del presente artículo	No presenta	NO	No presenta aporte y/o propuesta de modificación en sus comentarios



PARTICIPACIÓN CIUDADANA - REGULACIÓN

FECHA DE PUBLICACIÓN:

DD-MM-AAA

Proyecto de regulación: Propuesta Resolución de Valoración de Servidumbre

No. Comentario	Fecha	Nombres y apellidos	Correo electrónico	Sección o artículo	Observación	Propuesta de modificación	¿Se acoge?	Respuesta IGAC
191	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Artículo 10	Comentado [A34]: Si bien es cierto que los suelos son diferentes, sus potenciales y posibilidades de explotación distintas cual es el motivo o razones técnicas para que el grado de afectación se reconozca total en el urbano y diferentes en los demás; pues es claro que las potencialidades de un terreno rural o de expansión puede tener mayores potencialidades e interés incluso general y con mayor razón si se habla de los suelos de protección, así mismo es necesario tener presente que las cargas operativas, fiscales e incluso económicas siguen a cargo del	No presenta	NO	La afectación del urbano es total dado a que tiene potencial constructivo
192	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Artículo 10	Comentado [UdW35]: No necesariamente es así	No presenta	NO	No presenta aporte y/o propuesta de modificación en sus comentarios
193	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Artículo 10	Comentado [UdW36]: ¿No necesariamente por cuanto ...	No presenta	NO	No presenta aporte y/o propuesta de modificación en sus comentarios
194	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Artículo 10	Comentado [A37]: Me parece que lo primero que se debe	No presenta	NO	No realiza ninguna propuesta, además el párrafo está incompleto
195	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Artículo 13	Comentado [A38]: ¿Cuáles son las bases técnicas para establecer estos porcentajes? así como los cálculos de valor potencial de la clase de tierra	No presenta	NO	Los cálculos del valor potencial se pueden consultar en la subdirección de agrología del IGAC, los porcentajes están soportados en estudios econométricos. Por otra parte, próximamente se podrá consultar por la página https://www.colombianmapas.gov.co/ el valor potencial.
196	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Artículo 14	Comentado [A39]: El concepto de AFECTACIÓN debe ser replanteado no en función del sí se puede o no utilizar el predio teniendo en cuenta el uso actual, sus implicaciones de usar o dejar de usar, o cambiar de actividad y la actividad principal del globo de terreno que incorpora la servidumbre, dado que esas circunstancias implican costos y condiciones para las cuales los propietarios no lo consideran cuando están manejando una actividad económica determinada en la totalidad del terreno independiente de la franja de terreno a afectar con la servidumbre, máxime si esa franja es una unidad campesina de subsistencia	Solicita se cambie el concepto de afectación no en función del sí se puede o no utilizar el predio teniendo en cuenta el uso actual, sus implicaciones de usar o dejar de usar, o cambiar de actividad y la actividad principal del globo de terreno	NO	La afectación se da solo a la franja por lo tanto no se tienen en cuenta el globo de terreno.
197	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Artículo 14	Comentado [A40]: Insistimos en la necesidad de tener claridad y precisión de los cálculos y soportes técnicos que dan origen a los valores establecidos como factores	No presenta	NO	Los cálculos y soportes están soportados en modelos econométricos
198	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Artículo 14	Comentado [A41]: Los cálculos están hechos en función de la servidumbre y no en función de la afectación que se realiza al predio y la situación del propietario, privilegiando de esta manera los intereses de la empresa que explota económicamente el negocio que se desprende de la servidumbre y que al final se lucra del negocio en detrimento del patrimonio del propietario, cuando en la practica la empresa recupera todos esos costos en el precio de venta del servicio	No presenta	NO	La Resolución actual de servidumbres se hace con el fin de ser lo más justo posible para las dos partes y se realiza en función del área afectada y no de todo el predio
199	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Artículo 16	Comentado [A42]: También deben ser incluidos la afectación que sufre el ganado que pastorea en la servidumbre dada la interrupción del uso del mismo y que obliga al propietario a sobre cargar el uso de otras áreas o pagar por arriendo en otros predios por ejemplo	Solicita se reconozca el valor del arriendo para no sobre pastorear el predio	NO	El arriendo de los pastos se tiene en cuenta la fórmula de indemnización por afectación de pastos, del artículo 16
200	23/02/2022	Antonio H. Salcedo Pizarro (ANAV)	autorregulado raanav@gmail.com	Artículo 16	Comentado [A43]: Incluye lo anterior, es decir. También deben ser incluidos la afectación que sufre el ganado que pastorea en la servidumbre dada la interrupción del uso del mismo y que obliga al propietario a sobre cargar el uso de otras áreas o pagar por arriendo en otros predios por ejemplo	Solicita se reconozca el valor del arriendo para no sobre pastorear el predio	NO	El arriendo de los pastos se tiene en cuenta la fórmula de indemnización por afectación de pastos, del artículo 16
201	23/02/2022	LONJA DE BOGOTÁ	direcciontecnica@lonjadedebogota.org.co	Artículo 2	En la definición de la resolución en "interés social": ¿Y si el proyecto no ha sido declarado o está en proceso de declaración, no los acoge? En las consideraciones: Párrafo 1: "Es usual encontrar casos en los cuales no existe esta declaratoria de utilidad pública. La pregunta es: ¿en esos casos se podrá utilizar?"	No presenta	NO	Los proyectos de infraestructura que están afectados por la Resolución se consideran de utilidad pública e interés social, a esta consideración se referencia el objeto de la Resolución.



PARTICIPACIÓN CIUDADANA - REGULACIÓN

FECHA DE PUBLICACIÓN:

DD-MM-AAA

Proyecto de regulación: Propuesta Resolución de Valoración de Servidumbre

No. Comentario	Fecha	Nombres y apellidos	Correo electrónico	Sección o artículo	Observación	Propuesta de modificación	¿Se acoge?	Respuesta IGAC
202	23/02/2022	LONJA DE BOGOTÁ	direcciontecnica@lonjadebogota.org.co	Capitulo 1, Artículo 2º:	"Se entiende aquí que es necesario realizar avalúos puntuales a todos los predios. En la práctica en el proceso de gestión predial no se hace así, en un alto porcentaje lo que se hace es realizar el cálculo de indemnizaciones con base a elaboración de zonas Homogéneas físicas y geoeconómicas y solo se hacen avalúos para los predios a los que se les debe imponer servidumbre por imposición judicial." "Tal y como se presenta, sería de obligatorio cumplimiento y en este sentido quienes practicamos este tipo de valoraciones, creemos que se está induciendo al error"	No presenta	NO	El articulado cita elaboración de avalúos soporte para la determinación de los valores de terreno, de acuerdo a la normatividad vigente, la cual incluye metodologías para avalúos puntuales y masivos, el promotor decidirá que método aplicar.
203	23/02/2022	LONJA DE BOGOTÁ	direcciontecnica@lonjadebogota.org.co	Capitulo 1, Artículo 4º:	"Se debe señalar que el evaluador debe cumplir conforme con la LEY 1673 de 2013 con las categorías según sea el caso, categoría 1 para urbanos, 2 para rurales y siempre la categoría 13 Intangibles especiales para SERVIDUMBRES" "Como está redactado, le quita la responsabilidad al gestor predial del proyecto el cálculo de las indemnizaciones, que es como usualmente se realiza en los proyectos de infraestructura."	No presenta	NO	Leído el artículo referido es claro que el cálculo de las indemnizaciones se mantiene como hasta ahora funciona
204	23/02/2022	LONJA DE BOGOTÁ	direcciontecnica@lonjadebogota.org.co	Capitulo 1, Artículo 5º:	"Es necesario precisar que cuando se valoran servidumbres no se valoran "franjas de terreno o suelo", sino que realmente se valoran afectaciones o restricciones al derecho de propiedad y aprovechamiento." Apartado C: No se menciona aquí, el inventario y/o descripción de las afectaciones causadas al predio y ubicadas fuera de la franja de servidumbre o área restante. Apartado D: En este tipo de avalúos, no solo se deben consultar los POTS, sino también normas, decretos de mayor jerarquía, incluso lo previsto en la constitución nacional (p.e, POMCAS, reglamentación de las CARs, Decreto 3600 de 2007, etc)	No presenta	NO	La Resolución plantea el cálculo que es necesario realizar para determinar el valor de la servidumbre y los daños al interior de ésta, en cuanto a la revisión de documentos adicionales el evaluador es responsable de consultarla, independiente de su jerarquía.
205	23/02/2022	LONJA DE BOGOTÁ	direcciontecnica@lonjadebogota.org.co	Capitulo 1, Artículo 7º:	La indemnización según la constitución debe ser plena e integral y debe contemplar todos los daños y perjuicios (no solo la franja de Terreno). Es decir, contempla además los daños patrimoniales y extrapatrimoniales.	No presenta	NO	La Resolución plantea el cálculo de servidumbres y sus daños, es decir el daño emergente y lucro cesante, con los documentos que el propietario del predio entregue como sustento para el cálculo de las indemnización
206	23/02/2022	LONJA DE BOGOTÁ	direcciontecnica@lonjadebogota.org.co	Capitulo 2, Artículo 9º:	Parágrafo 1: En este punto es necesario precisar que la indemnización no debe contemplar solamente el valor del terreno, sino que debe adicionarse todos los daños y perjuicios causados tanto a la franja de terreno, como al resto del predio y a las limitaciones a la propiedad. Parágrafo 4: Área	No presenta	NO	En el capítulo que se encuentra el artículo en discusión, es claro que se refiere al avalúo del terreno, los daños y perjuicios adicionales se abordan en los capítulos siguientes.
207	23/02/2022	LONJA DE BOGOTÁ	direcciontecnica@lonjadebogota.org.co	Capitulo 2 Artículo 13º:	Valor base (VB): "No se entiende ¿por qué se toma el valor mínimo y no un promedio o el más alto?"	No presenta	NO	La fórmula planteada para determinar el valor de terreno de la servidumbre parte del menor valor de suelo productivo encontrado en el municipio, a éste valor se le suman dos componentes adicionales, no se esta indicando que sea el resultado del proceso estadístico como los límites.
208	23/02/2022	LONJA DE BOGOTÁ	direcciontecnica@lonjadebogota.org.co	Capitulo 2 Artículo 13º:	Factor según el valor potencial (Fvp): Este factor corresponde a un insumo de difícil consulta, no es de manejo público e incluso no existe para un porcentaje alto del territorio nacional, por lo cual no debería usarse para la valoración. Se incorpora un puntaje para este hasta del 99%, no se entiende porque un valor tan alto.	No presenta	NO	El dato del valor potencial lo debe suministrar el promotor del proyecto, se agrego en el artículo 5. Por otra parte, proxiamamente se podrá consultar por la página https://www.colombiamaps.gov.co/ el valor potencial.
209	23/02/2022	LONJA DE BOGOTÁ	direcciontecnica@lonjadebogota.org.co	Capitulo 2 Artículo 13º:	Factor Corrección por Pendiente (FCp): No es claro porque usar este factor, cuando la variable pendiente se utiliza en el cálculo del valor potencial del suelo. Alguna de las dos debería no utilizarse o replantearse en la metodología.	No presenta	NO	La pendiente se asume como la inclinación del terreno, El Valor Potencial (VP) es un índice numérico utilizado para la valoración de las tierras con fines multipropósito que procura representar su capacidad productiva con base en las características y propiedades agronómicas de los suelos, el clima y el relieve, este valor se calcula mediante la sumatoria de los puntajes establecidos para cada uno de los componentes de las condiciones agronómicas, relieve y climáticas, establecidos inicialmente por Lafaurie
210	23/02/2022	LONJA DE BOGOTÁ	direcciontecnica@lonjadebogota.org.co	Capitulo 2 Artículo 13º:	Cálculo del valor: Se asigna un factor para después ponderarlo, sería mucho más fácil y simple, colocar o designar de una vez el valor de cada factor en la tabla y así simplificar la fórmula. Se solicita revisar los porcentajes asignados, dado que al aplicar la fórmula en casos prácticos, la fórmula arroja un mayor valor para predios con características menos favorables.	No presenta	NO	El calculo de valor se ha probado con diferentes ejercicios y la fórmula no pondera.
211	23/02/2022	LONJA DE BOGOTÁ	direcciontecnica@lonjadebogota.org.co	Capitulo 2 Artículo 13º:	Factor Trazado (FT): No plantea posibilidades para los predios de forma irregular, donde las intervenciones presentan quiebres y están dadas por la topografía de los mismos predios. Se sugiere agregar un diagrama.	Sugiere agregar un diagrama	NO	Los niveles de afectación planteados aplican para todos los predios con características de forma regular e irregular. Lo cual lo debe representar los insumos para el avalúo.



PARTICIPACIÓN CIUDADANA - REGULACIÓN

FECHA DE PUBLICACIÓN:

DD-MM-AAA

Proyecto de regulación: Propuesta Resolución de Valoración de Servidumbre

No. Comentario	Fecha	Nombres y apellidos	Correo electrónico	Sección o artículo	Observación	Propuesta de modificación	¿Se acoge?	Respuesta IGAC
212	23/02/2022	LONJA DE BOGOTÁ	direcciontecnica@lonjadedbogota.org.co	Capitulo 2 Artículo 13º:	Factor área (FA): Se deben ajustar o modificar los rangos establecidos por cuanto hay rangos que no se contemplan (12,5 a 12,6 25 a 26 55 a 56). Parágrafo 1: "No debería existir esta restricción, sino que debe de reflejar la realidad de cada predio."	No presenta	SI	Se ajustan los rangos para no dejar brechas.
213	23/02/2022	LONJA DE BOGOTÁ	direcciontecnica@lonjadedbogota.org.co	Capitulo 2 Artículo 13º:	Calculo del valor (V _{5a}): Se sugiere revisar la propuesta y los factores dado que los porcentajes de afectación que se obtiene al aplicar esta fórmula son inferiores a las que se obtiene mediante la metodología utilizada por los miembros de LA ANDESCO. Parágrafo 2: "No debe existir esta restricción porque el valor máximo a pagar corresponde al valor comercial, cuando existen otras cargas asociadas a los predios; como son contaminación auditiva, contaminación visual, limitaciones de desarrollo, carga fiscal por impuesto predial, etc, las cuales no han sido contempladas en la valoración y representan afectaciones permanentes generadas no solo a la franja, sino a todo el predio así como a los propietarios." "Solamente se contempla la afectación por la presencia de las torres en planta, pero, no se plantea una metodología para la valoración. Se sugiere contemplar la posibilidad de buscar alternativas para pagar sumas mayores para afectaciones MUY ALTAS o plantear una metodología que incluya las afectaciones visuales, auditivas, limitaciones de desarrollo, dificultad de acceso, áreas improductivas, así como el "castigo" que sufre el predio al ser más difícil su comercialización."	No presenta	NO	la afectación para las torres es total, lo cual quiere decir que se debe valorar al 100% del valor comercial.
214	23/02/2022	LONJA DE BOGOTÁ	direcciontecnica@lonjadedbogota.org.co	Capitulo 3 Artículo 15:	Formulación para Afectaciones Tipo 1: " Existe la necesidad de incluir los costos de sostenimiento correspondientes a (CR), en los tiempos que tarda el pasto en llegar a su estado original o en el que se encontraba antes de la intervención, estos costos están representados a mano de obra e insumos, estos costos están asociados a los casos de pastizales mejorados de alto rendimiento, ganaderías consideradas como tecnificada. " "Cuando no sea posible realizar en análisis de la capacidad de carga por unidad de superficie (actividad que se debe realizar en sitio), debería contemplarse la posibilidad de realizar análisis de mercado en el cual se identifique el valor de la pastada por hectárea o fanegada, este valor no identifica número de animales ya que el tiempo de duración de este pasto estará en función del número de cabezas que se metan al lote o potrero, pudiendo durar pocos días o varias semanas."	No presenta	NO	Para todos los casos, el daño emergente corresponde a los costos de instalación del cultivo para este caso pastos, mientras el lucro cesante corresponde al valor restante de la vida útil del cultivo y esto debe incluir los costos y renta dejada de percibir.
215	23/02/2022	LONJA DE BOGOTÁ	direcciontecnica@lonjadedbogota.org.co	Capitulo 3 Artículo 15:	Formulación para Afectaciones Tipo 2: "Cuando no sea posible realizar en análisis de la capacidad de carga por unidad de superficie (actividad que se debe realizar en sitio), debería contemplarse la posibilidad de realizar análisis de mercado en el cual se identifique el valor de la pastada por hectárea o fanegada, este valor no identifica número de animales ya que el tiempo de duración de este pasto estará en función del número de cabezas que se metan al lote o potrero, pudiendo durar pocos días o varias semanas."	No presenta	NO	Para todos los casos, el daño emergente corresponde a los costos de instalación del cultivo para este caso pastos, mientras el lucro cesante corresponde al valor restante de la vida útil del cultivo y esto debe incluir los costos y renta dejada de percibir.
216	23/02/2022	LONJA DE BOGOTÁ	direcciontecnica@lonjadedbogota.org.co	Capitulo 3 Artículo 17:	Parágrafo 2: No se identifica o incorpora fórmula o expresión matemática específica, ni tampoco existe en la Resolución 620 del 2008 (2,17,31 y 32) Se sugiere que se indique una fórmula o expresión matemática que establezca como mínimo y/o cumpla con: Debe ser aplicable tanto a cultivos permanentes como semipermanentes, e igualmente transitorios. La expresión que se adopte debe ser lógica, sencilla, comprensible y de alta aplicabilidad al sector productivo, el cual puede ser implementado a cualquier período de tiempo del ciclo del cultivo que se requiera. La expresión debe simular el ciclo total del cultivo en períodos semanales, mensuales y/o anuales, por medio de procesos de iteración (repetición) de la función (aplicación de la función o expresión matemática repetidamente) La expresión debe analizar y evaluar el momento específico en el cual se afectará el proyecto agrícola, pudiendo determinar para este momento el valor puntual de la indemnización: La expresión matemática debe: determina la utilidad bruta en desarrollo del proyecto agrícola, determinar el valor de la cosecha parcial que ha realizado el productor agrícola hasta un período determinado, determinar la inversión faltante por realizar en desarrollo del proyecto agrícola, desde un período determinado. Esta expresión debe ser parametrizada (límites de la iteración) con base en las características de cada cultivo y sus etapas fenológicas."	No presenta	NO	En la Resolución 620 del 2008 (2,17,31 y 32) se indican los lineamientos para la elaboración de la valoración de cultivos, como cada cultivo tiene características diferentes no se dan formulas específicas para los cálculos de esta valoración

		PARTICIPACIÓN CIUDADANA - REGULACIÓN					FECHA DE PUBLICACIÓN:	
							DD-MM-AAA	
Proyecto de regulación: Propuesta Resolución de Valoración de Servidumbre								
No. Comentario	Fecha	Nombres y apellidos	Correo electrónico	Sección o artículo	Observación	Propuesta de modificación	¿Se acoge?	Respuesta IGAC
217	23/02/2022	LONJA DE BOGOTÁ	direcciontecnica@lonjadedbogota.org.co	Capitulo 3 Artículo 17:	Precio de venta: "La expresión realiza un cálculo de la utilidad total, partiendo que el ciclo del cultivo siempre irá hasta el final del mismo. La fórmula no permite realizar el cálculo en un momento específico del ciclo del cultivo, entre la primera semana de establecimiento o la última semana de cosecha, es decir, no permite determinar un punto específico de interrupción del ciclo del cultivo, pudiendo ir en perjuicio de quien deba indemnizar. La expresión debería permitir hacer la evaluación del cultivo en cualquier momento del cultivo descontando la inversión que falta por hacer por parte del productor, lo que denotaría equidad para las partes"	No presenta	NO	La fórmula planteada para el calculo de valoración de cultivos esta diseñada para hacer el calculo del valor en cualquier momento de su ciclo de vida.
218	23/02/2022	LONJA DE BOGOTÁ	direcciontecnica@lonjadedbogota.org.co	Capitulo 3 Artículo 19:	Formulación para Afectaciones Tipo 1: "Respecto de la expresión CT costos, esta debería ser eliminada de la expresión en el momento que se considere valores de madera rolliza (in situ), siendo esta expresión sin CT la más recomendada. El uso de la expresión CT es válido siempre y cuando se considere el valor de madera en aserrío, lo cual es complejo en razón de las distancias, ubicaciones y equipo utilizado, lo que puede generar distorsión en el precio final de la madera por categoría"	No presenta	NO	El evaluador debe revisar el caso específico, la propuesta de resolución plantea la generalidad del ejercicio.
219	23/02/2022	LONJA DE BOGOTÁ	direcciontecnica@lonjadedbogota.org.co	Capitulo 3 Artículo 19:	Formulación para Afectaciones Tipo 3:" Respecto de la expresión CT costos, esta debería ser eliminada de la expresión en el momento que se considere valores de madera rolliza (in situ), siendo esta expresión sin CT la más recomendada. El uso de la expresión CT es válido siempre y cuando se considere el valor de madera en aserrío, lo cual es complejo en razón de las distancias, ubicaciones y equipo utilizado, lo que puede generar distorsión en el precio final de la madera por categoría".	No presenta	NO	El evaluador debe revisar el caso específico, la propuesta de resolución plantea la generalidad del ejercicio.
220	23/02/2022	ERIK NAVAS	erikleonardo2@yahoo.es		1. Manifiesta que al no haber Oficina del IGAC en Arauca en donde se puede consultar el valor potencial de los suelos.	No presenta	NO	En los insumos se debe entregar esta información Por otra parte, próximamente se podrá consultar por la página https://www.colombiaenmapas.gov.co/ el valor potencial.
221	23/02/2022	ERIK NAVAS	erikleonardo2@yahoo.es		2. ¿ La Clase de Tierra de la que hablan es la misma Clase Agrológica?	No presenta	NO	Son dos clasificaciones diferentes: La clasificación agrológica de las tierras hace referencia a la clasificación de acuerdo a la capacidad de uso y manejo de las tierras y su clasificación esta de la clase I hasta la Clase VIII. La clasificación según el valor potencial de los suelos obedece a una clasificación determinada por el IGAC que mide la capacidad productiva de la tierra expresada por un índice numérico denominado valor potencial (VP) que va de 1 hasta 100 siendo 1 el valor más bajo que corresponde a tierras improductivas y 100 el valor máximo al puede llegar a tener un suelo. Se obtiene a partir de cinco (5) variables agronómicas, el clima y el relieve la suma de estos factores da 100. Las variables agronómicas son: Textura de la capa arable, profundidad efectiva del perfil, apreciación textural, drenaje interno y fertilidad.
222	23/02/2022	ERIK NAVAS	erikleonardo2@yahoo.es		3. Aplicando la formula para el cálculo del valor por unidad de área , de la indemnización con grado de afectación parcial, para infraestructura subterránea (VSS), en terrenos rurales del departamento de Arauca, me doy cuenta que este factor siempre va a ser mayor al VC, es decir, que de acuerdo con el parágrafo, siempre se tomaría el VC para el pago de la indemnización.	No presenta	NO	Si se aplica correctamente la formula esto no va a pasar dado que se toma como valor base VB el mínimo valor que se esté dando para terrenos con características de vocación de uso y explotación similares las de la franja objeto de valoración, investigado en la zona. Tal como lo indica el parágrafo; Cuando el valor de la indemnización con grado de afectación parcial para infraestructura subterránea (VSS) resultante sea mayor que el valor comercial investigado (VC) se adoptará el valor comercial.
223	24/02/2022	Carlos Rodríguez	Dirección.ejecutiva@lonjain.com	Quinto considerando	Cambiar el término derechos inmobiliarios	Se recomienda que quede DERECHOS DE SERVIDUMBRE PREDIAL	NO	En el considerando esta claro que es "...la adquisición de los derechos inmobiliarios requeridos bajo la figura de servidumbre..."
224	24/02/2022	Carlos Rodríguez	Dirección.ejecutiva@lonjain.com	Doceavo considerando		Se sugiere que quede: "... con ocasión de obras o actividades que se realicen o lleguen a realizarse..."	NO	El informe de avalúo que rinda el evaluador debe ser sobre la franja de servidumbre y sobre los daños y perjuicios que se ocasionen al momento de desarrollar la servidumbre.
225	24/02/2022	Carlos Rodríguez	Dirección.ejecutiva@lonjain.com	Último considerando	Un peritaje no implica AVALUO. Por lo que se recomienda no utilizar el término PERITAJE puesto que la resolución es de AVALUOS.	No presenta	NO	Eso es lo que establecen las dos normas allí citadas, Decretos 1420/1998 y 846/2021. En ese considerando únicamente se están citando algunas funciones del IGAC de acuerdo con la norma vigente.
226	24/02/2022	Carlos Rodríguez	Dirección.ejecutiva@lonjain.com	Artículo 4	Se recomienda quitar que los evaluadores deben estar inscritos a una LONJA porque la Ley exige únicamente como requisito estar inscrito en una ERA y con la categoría vigente en el bien a avaluar.	No presenta	SI	Se modifica el Artículo 4°

		PARTICIPACIÓN CIUDADANA - REGULACIÓN					FECHA DE PUBLICACIÓN:	
							DD-MM-AAA	
Proyecto de regulación: Propuesta Resolución de Valoración de Servidumbre								
No. Comentario	Fecha	Nombres y apellidos	Correo electrónico	Sección o artículo	Observación	Propuesta de modificación	¿Se acoge?	Respuesta IGAC
227	24/02/2022	Carlos Rodríguez	Direccion.ejecutiva@lonjain.com	Artículo 5 literal a)	Las servidumbres no son solamente de CONSTRUCCIONES también existen SERVIDUMBRES DE PASO.	No presenta	NO	La entidad promotora precisará gráficamente el área de intervención en un plano, y aportara otros documentos mínimos que indiquen las especificaciones de la franja de servidumbre, que permitan evidenciar el tipo de servidumbre.
228	24/02/2022	Carlos Rodríguez	Direccion.ejecutiva@lonjain.com	Artículo 5 literal B	Los estudios de títulos se utilizan en SERVIDUMBRES PERMANENTES, en cambio para SERVIDUMBRES TEMPORALES sería muy oneroso y nada útil por ser temporal.	No presenta	NO	El estudio de títulos es un documento opcional, ya que se puede adjuntar el certificado de tradición o la consulta del VUR, si la entidad promotora lo ve pertinente de acuerdo con el tipo de servidumbre, deberá realizar el correspondiente estudio de títulos.
229	24/02/2022	Carlos Rodríguez	Direccion.ejecutiva@lonjain.com	Artículo 6	Se debe incluir el concepto de SERVIDUMBRES TEMPORALES. Que pueden ser solo de paso.	No presenta	NO	La entidad promotora debe establecer el tipo de servidumbre y el numero de meses de ocupación de la misma.
230	24/02/2022	Carlos Rodríguez	Direccion.ejecutiva@lonjain.com	Título del capítulo II	La indemnización se calcula y paga NO al terreno. La afectación es al predio o a sus accesorios que estén dentro de la franja de terreno.	No presenta	NO	La afectación es al terreno y a sus elementos accesorios, por lo que la resolución se divide en dos capítulos, en el primer capítulo se hace referencia al calculo de la indemnización por la afectación al terreno, y en el segundo capítulo se hace referencia a las afectaciones de los elementos accesorios (pastos, cultivos, plantaciones, construcciones, anexos).
231	24/02/2022	Carlos Rodríguez	Direccion.ejecutiva@lonjain.com	Artículo 9 (En el título del cuadro)	El título cambiarlo por SECTOR INFRAESTRUCTURA, Adicionarle ACTIVIDADES O INTERVENCIONES GRADO DE AFECTACION, como su nombre lo dice tiene Grados, niveles o porcentajes, por lo que se recomienda cambiar el título por solo AFECTACION.	No presenta	NO	Los nombres utilizados en el cuadro fueron establecidos de manera técnica y acordes a los aspectos que se relacionan en cada una de las casillas.
232	24/02/2022	Carlos Rodríguez	Direccion.ejecutiva@lonjain.com	Artículo 10 (En el título del cuadro)	Se consulto en la página web del Igac cuál es la clasificación del suelo y no aparece y menos que sean las que aparecen en la tabla.	No presenta	NO	Como se menciona en el texto del artículo 10, la clasificación obedece a la reglamentación establecida en los POT, EOT y PBOT; esto de acuerdo a la clasificación establecida en el artículo 9 de la Ley 388 de 1997.
233	24/02/2022	Carlos Rodríguez	Direccion.ejecutiva@lonjain.com	Artículo 10 (En el título del cuadro)	Si es Grado de Afectación debe ser un número y no una palabra.	No presenta	NO	Para el caso se establecieron esos términos, teniendo en cuenta la categoría del suelo para efectos de determinar si el valor que se debe pagar sobre la franja de terreno es pleno o parcial
234	24/02/2022	Carlos Rodríguez	Direccion.ejecutiva@lonjain.com	Artículo 11	La afectación no es solo sobre el terreno, también puede ser a cultivos, construcciones, cuerpos de agua, ambientales, y hasta intangibles como lucro cesante y daño emergente.	No presenta	NO	La resolución de servidumbres esta concebida para calcular por separado las indemnizaciones correspondientes al terreno (capítulo I) y los demás elementos accesorios tales como pastos, cultivos, construcciones, anexos, etc., (capítulo II).
235	24/02/2022	Carlos Rodríguez	Direccion.ejecutiva@lonjain.com	Artículo 13. Definición de Factor según el Valor Potencial (FVp).	El VALOR POTENCIAL lo genera el IGAC o Gestor Catastral.	No presenta	NO	Se modifica Artículo 5°. Por otra parte, proxiamamente se podrá consultar por la página https://www.colombiaenmapas.gov.co/ el valor potencial.
236	24/02/2022	Carlos Rodríguez	Direccion.ejecutiva@lonjain.com	Anexo 1. Definición de Área de Servidumbre.	En esta definición incluir área remanente.	No presenta	NO	No se incluye dicho término, toda vez que el cálculo del valor de la servidumbre se realiza exclusivamente sobre la franja de servidumbre afectada y no sobre el área restante del predio.
237	24/02/2022	Carlos Rodríguez	Direccion.ejecutiva@lonjain.com	Anexo 1. Definición de Concepto de Uso del Suelo.	No es un dictamen. El uso se toma directamente de la norma.	No presenta	NO	La definición de concepto de uso del suelo fue tomada del artículo 2.2.6.1.3.1 del decreto 1197 de 2016, expedido por el ministerio de vivienda, ciudad y territorio.
238	24/02/2022	Carlos Rodríguez	Direccion.ejecutiva@lonjain.com	Anexo 1. Definición de Valor Potencial (VP).	Establecido por el Igac o las oficinas de Catastro.	No presenta	NO	Se modifica Artículo 5°. Por otra parte, proxiamamente se podrá consultar por la página https://www.colombiaenmapas.gov.co/ el valor potencial.
239	24/02/2022	Jeasson Manuel Alfonso Zorro	gerencia@ingenierialegal.com.co	Artículo 4	En referencia al artículo 4 de la propuesta de resolución, se solicita modificación del articulado así: "a peritos o evaluadores privados inscritos en las lonjas de propiedad raíz" reemplazando esto por "personas con Registro Abierto Avaluador", lo anterior motivado en la Ley 1673 de 2013, "por medio de la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones", la cual no contempla Lonjas de Propiedad Raíz entidades garantes. Es importante establecer que la competencia para la elaboración de avalúos en Colombia está dada en la mencionada Ley. Con lo anterior se pretende dar claridad a los operadores jurídicos sobre la idoneidad de peritos inscritos en el RAA, propender por el acceso al trabajo de todos los inscritos en el Registro Abierto Avaluador, proteger el derecho al trabajo de los mismos, avanzar jurídicamente con forme a las normas actuales en términos de avalúos y dar alcance cumplimiento a lo determinado en la Ley 1673 de 2013.	Reemplazando esto por "personas con Registro Abierto Avaluador", lo anterior motivado en la Ley 1673 de 2013, "por medio de la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones", la cual no contempla Lonjas de Propiedad Raíz entidades garantes.	NO	La ley 1274 de 2009 (hidrocarburos) estable en el artículo 3 "por un profesional adscrito a una agremiación de lonja de la jurisdicción del predio debidamente reconocida"

		PARTICIPACIÓN CIUDADANA - REGULACIÓN					FECHA DE PUBLICACIÓN:	
							DD-MM-AAA	
Proyecto de regulación: Propuesta Resolución de Valoración de Servidumbre								
No. Comentario	Fecha	Nombres y apellidos	Correo electrónico	Sección o artículo	Observación	Propuesta de modificación	¿Se acoge?	Respuesta IGAC
240	24/02/2022	Jeasson Manuel Alfonso Zorro	gerencia@ingenerialegal.com.co		En el artículo 8 de la propuesta de resolución, se solicita incorporar como en Sector "Gasoducto", lo anterior debido a que el marco normativo que lo regula es la Ley 142 de 1994 y no la Ley 1274 de 2009.	No presenta	NO	La palabra Hidrocarburo incluye los gasoductos, poliductos, y oleoductos.
241	24/02/2022	Jeasson Manuel Alfonso Zorro	gerencia@ingenerialegal.com.co		Artículo 12 de la propuesta de resolución, se solicita determinar los criterios para la adopción del Valor Base, esto con el fin de fortalecer la metodología y evitar interpretaciones diversas, esto contemplando los procesos de saneamiento de servidumbres, al ser el ítem que representa el grueso de la indemnización la importancia de establecer correctamente este valor es evidente, para ejemplificar esto se ponen de presente dos criterios que podrían llegar a ser válidos, según la interpretación que se da al texto, la adopción del valor en observancia a la resolución 620 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi establecida en su articulado para determinación y adopción de valores de suelo. Por otro lado, está la oferta más baja del estudio de mercado que acompañe el informe de avalúo.	No presenta	NO	se aclara la definición del artículo 12 Valor base (VB): corresponde al mínimo valor por unidad de área encontrado en todo el municipio para terrenos con características normativas, de vocación de uso y explotación similares a las del inmueble objeto de servidumbre, investigado por el evaluador según metodologías vigentes
242	24/02/2022	Jeasson Manuel Alfonso Zorro	gerencia@ingenerialegal.com.co		Artículo 13 de la propuesta de resolución, se solicita modificar el apartado "Factor Uso (FU): Se establece cuando por motivo de la imposición de la servidumbre" por: "Factor Uso (FU): Se establece cuando por motivo de la presencia de infraestructura que motiva la servidumbre" lo anterior con el fin de establecer una diferencia dialéctica entre el proceso de imposición de servidumbre y el hecho generador de servidumbre.	"Factor Uso (FU): Se establece cuando por motivo de la presencia de infraestructura que motiva la servidumbre"	NO	Actualmente se constituye la servidumbre y luego se construye la infraestructura.
243	24/02/2022	Jeasson Manuel Alfonso Zorro	gerencia@ingenerialegal.com.co		Se solicita incorporar a la resolución un apartado en el cual se establezca la valoración sobre áreas remanentes y afectaciones indirectas en las cuales el daño sea probado y/o evidente, así también, acotar el nombre de la resolución al componente predial, debido a que no se establece metodología social en la cual es parte integral de la indemnización por servidumbre, lo anterior con el fin de dar claridad al alcance de la propuesta de resolución.	No presenta	NO	La propuesta de resolución busca establecer la valoración de los daños ciertos y probados de acuerdo al tipo de afectación total o parcial, las áreas remanentes se deben establecer dentro de la gestión predial
244	24/02/2022	Diana Esther Cañas Ochoa	dcanas@catastrobogota.gov.co	Artículo 10	Para los párrafos 1 y 2 del artículo 10, se debe realizar la revisión cuando se trata de predios con áreas de terreno, que pueden soportar la servidumbre y desarrollar a la vez los usos y la edificabilidad permitida, en ese orden de ideas se trataría de un caso parcial y no total.	No presenta	NO	la afectación total o parcial depende de la clasificación y/o categoría del suelo
245	24/02/2022	Diana Esther Cañas Ochoa	dcanas@catastrobogota.gov.co	Artículo 5	Para el procedimiento, es pertinente incluir en el literal a del artículo 5, la entrega por parte del solicitante en el plano, del trazado de la(s) servidumbre(s) y el cuadro de áreas cuando se trate de un caso que requiere la estimación de los factores de trazado y área contenidos en el artículo 14.	No presenta	NO	Se indica en el artículo 5 para los planos "y todas aquellas especificaciones técnicas que deben contener los productos cartográficos"
246	10/03/2022	Richard Antonio Vásquez Guzmán	richardvaguz@yahoo.es	Artículo 4°	... existen sistemas que están atravesando el casco urbano de los municipios o ciudades que no han sido legalizados y el grado de afectación no se estima de manera correcta toda vez que si se pretende desarrollar un proyecto urbanístico de orden urbano o de parcelaciones junto al perímetro urbano de los municipios, de orden rural, no se tiene en cuenta que en el caso de transporte de gases, por normas de seguridad, las empresas no permiten construcciones dentro de un radio determinado, por lo que considero importante poder dejar legitimizado situaciones de esta índole para no afectar a los usuarios y que se cancele lo justo por la afectación que pueden tener sus inmuebles.	No presenta	NO	La definición de trazados, áreas requeridas, inventarios de daños y afectaciones objeto de dictamen, para cada uno de los inmuebles, es responsabilidad y recae directamente sobre el promotor. Por tal Razón, el Avalúo emitido bajo este contexto deberá corresponder a lo estrictamente requerido.
247	10/03/2022	Richard Antonio Vásquez Guzmán	richardvaguz@yahoo.es	Artículo 4°	"En el marco del desarrollo valuatorio cuando se está haciendo saneamiento, en el área de hidrocarburos, sobre todo, es claro que toda la infraestructura está construida y que de manera directa es realizar la aplicación de los métodos establecidos en la normatividad vigente aplicable a cada caso, sin embargo, considero sería importante establecer algún factor por los años de ocupación que se ha tenido sin la legalización de estas áreas por parte de las empresas, pero que ha estado en cabeza de los propietarios quienes han debido estar como mínimo, pagando impuestos por estas áreas que si han sido usufructuadas por terceros"	No Presenta	NO	La definición del momento o fecha para la cual es requerido el dictamen, para cada uno de los inmuebles, es responsabilidad y recae directamente sobre el promotor. Por tal Razón, el Avalúo emitido bajo este contexto deberá corresponder a las condiciones de la fecha objeto de estudio, y su valor resultante, junto a -solo si fueron solicitados- los rubros por lucros cesantes, actualizado o ajustado a la fecha actual.
248	10/03/2022	Wilson Zuleta	zulgon2006@hotmail.com	Considerando	Comentarios	No Presenta	NO	No presenta aportes y/o propuestas de modificación en los comentarios.
249	10/03/2022	Wilson Zuleta	zulgon2006@hotmail.com	Artículo 5° Numeral a)	Se debe requerir el plano topográfico de todo el predio rural, por una razón importante. La ubicación de la servidumbre en relación al total predio y visualizar en el mismo el alcance de la misma, más cuando se puede tratar de un predio agroindustrial por ejemplo.	No Presenta	SI	Se ajusta el Artículo 5° numeral a)
250	10/03/2022	Wilson Zuleta	zulgon2006@hotmail.com	Artículo 98	No siempre la afectación por servidumbre eléctrica, aérea o subterránea, es Parcial	No Presenta	NO	No presenta aportes y/o propuestas de modificación en los comentarios.
251	10/03/2022	Wilson Zuleta	zulgon2006@hotmail.com	Artículo 109	El grado de afectación en lo Suburbano, no siempre es parcial, a veces puede ser total dependiendo del tamaño del predio y su forma de la poligonal de la propiedad respecto al trazado de la servidumbre	No Presenta	NO	No presenta aportes y/o propuestas de modificación en los comentarios.



PARTICIPACIÓN CIUDADANA - REGULACIÓN

FECHA DE PUBLICACIÓN:

DD-MM-AAA

Proyecto de regulación: Propuesta Resolución de Valoración de Servidumbre

No. Comentario	Fecha	Nombres y apellidos	Correo electrónico	Sección o artículo	Observación	Propuesta de modificación	¿Se acoge?	Respuesta IGAC
252	10/03/2022	Wilson Zuleta	zulgon2006@hotmail.com	ANEXO 1- Definición : Grado de Afectación	Por favor además del reconocimiento total de afectación, se debe considerar un adicional dado que se trata de "un desplazamiento". Ese afectado queda que no sabe para dónde coger, se puede generar una injusticia. Un factor de, no sé; podría llamarse de desplazamiento, yo digo.	No Presenta	NO	La definición de trazados, áreas requeridas, inventarios de daños y afectaciones objeto de dictamen, para cada uno de los inmuebles, es responsabilidad y recae directamente sobre el promotor. Por tal Razón, el Avalúo emitido bajo este contexto deberá corresponder a lo estrictamente requerido.
253	10/03/2022	Wilson Zuleta	zulgon2006@hotmail.com	ANEXO 1- Definición : Indemnización:	"Analice lo que les comento sobre todo en las construcciones. Gracias."	No Presenta	NO	No presenta aportes y/o propuestas de modificación en los comentarios.
254	10/03/2022	Wilson Zuleta	zulgon2006@hotmail.com	Por fuera del documento (se trata de CONCLUSIONES, REFLEXIONES Y CONCEPTOS O REPAROS A ESTA RESOLUCION)	"Una cosa es el avalúo comercial y otra el resarcimiento de unos DAÑOS Y PERJUICIOS a causa de una imposición de servidumbres. La relación de la equidad de carga beneficio que al principio se describe no se cumple. En DAÑOS: • No se reconoce un beneficio en dinero por la carga ya sea parcial o total o temporal o perpetua recae sobre un predio. • Eso de que se tome un menor valor y que el valor final nunca sea mayor que el comercial, no se compadece en el pago, dado que es una negociación forzosa. No siempre pero algunas afectaciones por servidumbres o afectan mayor área de terreno o pueden inclusive afectar la totalidad del predio, dependiendo del trazado como se ubica dentro del total área de propiedad. Ejemplo cuando se da un remanente inutilizable o la total área del predio, aquí es cuando digo yo que el pago con avalúo comercial no es justo ni equitativo CARGA BENEFICIO. • En lo se respecta a la valoración de las Construcciones no es justo ni equitativo depreciar valores de obras cualquiera que están sean, se demerita o se desmejora en Patrimonio del Afectado. Ya decía en el ejemplo cobre una construcción cuyo valor nuevo sea de 100 millones de pesos, y que a la hora del avalúo de la misma se deprecie por edad y conservación y su valor arroje 50 millones, el detrimento patrimonial es de 50 millones, dado que esa obra afectada se va a construir nueva No se está transportando la vieja a ningún lado dada obviamente su demolición. • Pienso que hay casos en que se debe generar un factor que se podría denominar factor de compensación o de desplazamiento EN EL DAÑO NO LUCRO CESANTE, es una compra forzosa, que pensaría un VALOR DE NO MERCADO. • Por otro lado cuando el trazado de una red eléctrica ejemplo de 500KVA pase por determinado sector sobre un predio rural se le debe reconocer una eventual DESVALORIZACION al total predio. Este estudio de mercado puede ser comparativo y la diferencia llamarle Minusvalía FACTOR DE DEMERITO O MINUSVALIA, en Méjico lo tienen en cuenta, no en todos los casos obviamente."	No Presenta	NO	No presenta aportes y/o propuestas de modificación en los comentarios.
255	10/03/2022	Wilson Zuleta	zulgon2006@hotmail.com	Por fuera del documento (se trata de CONCLUSIONES, REFLEXIONES Y CONCEPTOS O REPAROS A ESTA RESOLUCION)	"DAÑO POR LUCRO CESANTE: Se debe reconocer no solo durante la obra ni por solo 6 meses; sino por el tiempo que realmente se dé como las ganancias que se dejen de percibir por rentas del total producción del predio sobre todo si es agroindustrial, o cualquier otro tipo de actividad comprobada. Aquí sucede algo; resulta que en gran mayoría la costumbre a lo Colombiano es evadir impuestos y no presentan formalidad legal en el negocio; que se podría hacer? al valor calculado del lucro por tiempo determinado, descontar los impuestos que durante el tiempo del negocio ya sea por evasión o por no registrar no se hayan pagado, y pagarle el excedente."	No Presenta	NO	No presenta aportes y/o propuestas de modificación en los comentarios.
256	10/03/2022	Wilson Zuleta	zulgon2006@hotmail.com	Por fuera del documento (se trata de CONCLUSIONES, REFLEXIONES Y CONCEPTOS O REPAROS A ESTA RESOLUCION)	LA PROPUUESTA DEBE ABARCAR UNA SERIE DE POSIBILIDADES, DADO QUE CADA CASO ES DIFERENTE UNO A OTRO. Se debería establecer la posibilidad de que el evaluador dado el caso se aparte de estas recomendaciones metodológicas demuestre su criterio lo sustente le sea aceptado en audiencia judicial ya que el tema es complejo, eso sí dando cumplimiento al CGP de 2012. Igualmente pasa con las compras de terrenos para ampliación vías o carreteras. Definitivamente no es una negociación comercial; se trata de un resarcimiento dada una afectación cualquiera que esta sea, para efectivamente se cumpla aquello de la equidad, carga individual VS beneficio general."	No Presenta	NO	No presenta aportes y/o propuestas de modificación en los comentarios.



PARTICIPACIÓN CIUDADANA - REGULACIÓN

FECHA DE PUBLICACIÓN:

DD-MM-AAA

Proyecto de regulación: Propuesta Resolución de Valoración de Servidumbre

No. Comentario	Fecha	Nombres y apellidos	Correo electrónico	Sección o artículo	Observación	Propuesta de modificación	¿Se acoge?	Respuesta IGAC
257	10/03/2022	Wilson Zuleta	zulgon2006@hotmail.com	Por fuera del documento (se trata de CONCLUSIONES, REFLEXIONES Y CONCEPTOS O REPAROS A ESTA RESOLUCIÓN)	"MI RECOMENDACIÓN CON EL MAYOR RESPETO Y EN ARAS DE CONTRIBUIR AL TEMA SERÍA QUE TODA CONSTRUCCIÓN AFECTADA DESTINADA A DEMOLERSE DEBE SER VALORADA A NUEVO NO DEPRECIARSE ES ALGO RASONABLE DADO QUE EL AFECTADO DEBERÁ CONSTRUIRLA NUEVA Y NO SE COMPADECE UN VALOR DEPRECIADO A OBRA NUEVA ALLI CLARAMENTE SE ESTA AFECTANDO EL PTRIMONIO DEL AFECTADO MENOSCABA Y SE APARTA DE LOS POSTULADOS QUE AL RESOLUCIÓN PREDICA."	No Presenta	SI	Se modifica artículo 20
258	10/03/2022	Wilson Zuleta	zulgon2006@hotmail.com	General	"MI RECOMENDACIÓN CON EL MAYOR RESPETO Y EN ARAS DE CONTRIBUIR AL TEMA SERÍA QUE TODA CONSTRUCCIÓN AFECTADA DESTINADA A DEMOLERSE DEBE SER VALORADA A NUEVO NO DEPRECIARSE ES ALGO RASONABLE DADO QUE EL AFECTADO DEBERÁ CONSTRUIRLA NUEVA Y NO SE COMPADECE UN VALOR DEPRECIADO A OBRA NUEVA ALLI CLARAMENTE SE ESTA AFECTANDO EL PTRIMONIO DEL AFECTADO MENOSCABA Y SE APARTA DE LOS POSTULADOS QUE AL RESOLUCIÓN PREDICA."	No presenta	SI	Se ajusta el Artículo 20
259	10/03/2022	Juan José Fuentes Bernal Secretario General y Jurídico	juan.fuentes@andesco.org.co www.andesco.org.co	Artículo 2	En el artículo 2 de la Resolución es conveniente mencionar expresamente que la metodología aplica para los procesos de imposición de servidumbres.	Artículo 2°. - Ámbito de Aplicación. Esta resolución es aplicable para la elaboración de avalúos de servidumbres, dentro los procesos de imposición de servidumbres permanentes y afectaciones transitorias 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.	NO	El promotor del proyecto de infraestructura determinará el momento de solicitud del avalúo
260	10/03/2022	Juan José Fuentes Bernal Secretario General y Jurídico	juan.fuentes@andesco.org.co www.andesco.org.co	Literal d) del artículo 5°	En cuanto al contenido del literal d) del artículo 5°, pensamos que el certificado de uso del suelo debe ser expedido por la autoridad municipal competente. Se debe tener en cuenta que algunas oficinas de planeación no son dadas a dar la información discriminada, ni realizan la plena identificación cartográfica del predio y el área requerida, por falta de las herramientas apropiadas.	d) Certificación de norma de uso del suelo, expedido por la autoridad municipal competente de donde se encuentre localizado el predio afectado y específicamente de la franja de servidumbre.	SI	En efecto, es válida la observación para ser incorporada en el texto de la Resolución. Se ajusta el Artículo 5°
261	10/03/2022	Juan José Fuentes Bernal Secretario General y Jurídico	juan.fuentes@andesco.org.co www.andesco.org.co	Parágrafo del artículo 6°	En cuanto al parágrafo del artículo 6°, pensamos que este restringe posibles negociaciones con poseedores.	En el artículo 6° se debe anular Parágrafo	SI	En efecto, es válida la observación para ser incorporada en el texto de la Resolución. Se ajusta el Artículo 6°
262	11/03/2022	Humberto Arbeláez Burbano	avaluos.integrales.hab@hotmail.com	No precisa	Inclusión de los anchos de las franjas de servidumbre según tensiones en proyectos de energía eléctrica	No registra	NO	No se considera que deba hacer parte, es obligación del diseñador reportadas en las fichas prediales.
263	11/03/2022	Lonja de Medellín	avaluos@lonja.org.co	Artículo 4.	Ampliar el rango de solicitantes del avalúo y no limitarlo al "promotor de la actividad pública"	Incluir a operadores inmobiliarios, propietarios y/o afectados por la obra o actividad de interés público o social	SI	Se incluye en el artículo de la resolución que la solicitud también la realicen los propietarios de los predios objeto de servidumbre
264	11/03/2022	Lonja de Medellín	avaluos@lonja.org.co	Artículo 5.	Plano en el que conste la ubicación del inmueble afectado, precisando gráficamente el área de afectación.	Incluir además de las franjas directamente afectadas, otras áreas que se afectan de forma temporal o permanente y adicional detallar las actividades a realizar.	NO	La infraestructura debe definir completamente las áreas de afectación.
265	11/03/2022	Lonja de Medellín	avaluos@lonja.org.co	Artículo 5. Literal d.	Certificación norma de uso del suelo	Ampliar en el concepto de uso de suelo, los aprovechamientos y las áreas sobre las que este puede darse, acorde a lo permitido en el POT, EOT o PBOT.	NO	La certificación de norma de uso debe contener las condiciones reglamentarias del predio y es parte del ejercicio valuatorio identificar normatividad aplicable.
266	11/03/2022	Lonja de Medellín	avaluos@lonja.org.co	Artículo 6.	Estimación de la Indemnización	Se omite incluir dentro del concepto de indemnización lo correspondiente al lucro cesante.	NO	Si se incluye en la resolución la indemnización por el lucro cesante.
267	11/03/2022	Lonja de Medellín	avaluos@lonja.org.co	Artículo 8.	Factores para determinar la indemnización: 1. Factor Tipo de infraestructura 2. Factor clase de suelo	Se sugiere incluir otros factores adicionales a los 2 citados, además de considerar la temporalidad de la servidumbre, cuando se generen cambios a usos más rentables.	NO	Las servidumbres son de carácter legal y los avalúos se realizan con la normatividad vigente a la fecha de su elaboración.
268	11/03/2022	Lonja de Medellín	avaluos@lonja.org.co	Artículo 9.	Factor según tipo de infraestructura	Se sugiere revisar estos factores y revisión del artículo 923 del código Civil. Se hace mención a que dentro de la clasificación no se encuentra la servidumbre de tránsito y otras más. Adicional se hace alusión al parágrafo en el que "restringe la tasación del daño solo al artículo 14 de la resolución, desconociendo otros daños.	NO	Las servidumbres de esta resolución son por utilidad pública; y se considera un factor de afectación dependiendo la infraestructura.



PARTICIPACIÓN CIUDADANA - REGULACIÓN

FECHA DE PUBLICACIÓN:

DD-MM-AAA

Proyecto de regulación: Propuesta Resolución de Valoración de Servidumbre

No. Comentario	Fecha	Nombres y apellidos	Correo electrónico	Sección o artículo	Observación	Propuesta de modificación	¿Se acoge?	Respuesta IGAC
269	11/03/2022	Lonja de Medellín	avaluos@lonja.org.co	Artículo 10.	Factor según clase de suelo, según el pot, eot, o pbot.	Se plantea que la resolución se limita a definir solo dos grados de afectación, sin considerar el empleo de otros métodos.	NO	Se plantean solo dos tipos de afectación para servidumbres, ya que esta depende si su grado es total o parcial.
270	11/03/2022	Lonja de Medellín	avaluos@lonja.org.co	Artículo 11.	Valor de la indemnización por servidumbre con grado de afectación total	Se plantea que el techo no necesariamente corresponde al 100% del valor de la franja.	NO	No procede realizar pagos superiores al 100% del valor comercial de la franja, la indemnización puede superar el valor comercial tanto unitario como total del área requerida para la servidumbre.
271	11/03/2022	Lonja de Medellín	avaluos@lonja.org.co	Artículo 13.	Calculo del valor de la indemnización por servidumbre con grado de afectación parcial para infraestructura subterránea	Se sugieren otros factores determinantes y consideran que es clara.	NO	Estos factores fueron calculados mediante modelos econométricos considerando la capacidad de recuperación del terreno
272	11/03/2022	Lonja de Medellín	avaluos@lonja.org.co	Artículo 14.	Cálculo del valor por unidad de área de la indemnización con grado de afectación parcial para infraestructura aérea (VSA)	Se plantean varios temas de discusión como incluir otros factores, el factor uso hace mención solo al actual y desconoce el potencial, y el valor solo del 100% de la valor de la franja.	NO	El uso potencial va asociado al uso normativo para obtener el mayor y mejor uso, el cual ya va incluido en el valor del terreno de la franja afectada.
273	11/03/2022	Lonja de Medellín	avaluos@lonja.org.co	Artículo 17.	Cálculo la indemnización por afectación de Cultivos Permanentes (Vlcp):	Se hace necesario aclarar los literales o párrafos de los artículos 2,17,31 y 32 de la resolución 620.	NO	Para este cálculo se deberá dar aplicación a los artículos referentes a la valoración de cultivos de la Resolución 620 del 2008 (2,17,31 y 32), que corresponde a la normatividad vigente
274	11/03/2022	Lonja de Medellín	avaluos@lonja.org.co	Artículo 20.	Indemnización por la afectación de construcciones:	Se sugiere establecer categoría de construcciones que hacen parte integral de la actividad económica.	NO	Las construcciones deben estar plenamente identificadas en las fichas prediales suministradas, su valoración debe estar sujeta a los métodos aplicables contemplados en la normatividad vigente.
275	11/03/2022	Lonja de Medellín	avaluos@lonja.org.co	Artículo 21.	Indemnización por ocupaciones transitorias:	Se plantea que las indemnizaciones transitorias no se deben sujetar a 6 meses, se plantea una reparación integral	SI	En ocupaciones temporales la indemnización se estimara por periodos mensuales de acuerdo al cronograma de la obra de la infraestructura y el valor de esta indemnización se determinará a través del calculo de la renta mensual de las áreas ocupadas por el número de meses de la obra
276	11/03/2022	Jaime Contreras Vargas	jcontrerasvargas@hotmail.com	No precisa	Reporta compilado de normatividad y sentencias aplicables a servidumbres.	No presenta	NO	El proyecto de Resolución contempla lo expuesto en el documento enviado