

ANEXO 4.

PARÁMETROS MÍNIMOS RECOMENDADOS PARA EL ENCARGO VALUATORIO DE SERVIDUMBRE.

A continuación, se presentan los requerimientos mínimos que se deben tener en cuenta al momento de realizar la entrega de los informes valuatorios correspondientes al bien objeto de servidumbre. Cabe resaltar que el informe resultante del ejercicio valuatorio, debe ser un informe **puntual y/o individual por cada bien inmueble objeto de servidumbre.** (Se recomienda utilizar el formato público de avalúo rural del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC – Enlace anexo al final del documento).

1. ALCANCE DEL INFORME
2. DESCRIPCIÓN BÁSICA DE LA INFORMACIÓN RELEVANTE
3. TITULACIÓN DEL INMUEBLE
4. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR
5. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL
6. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO
7. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS
8. CARACTERÍSTICAS DE LAS MEJORAS
9. CONSIDERACIONES DETERMINANTES
10. METODOLOGÍA DEL AVALÚO
11. RESULTADO DEL VALOR DE PERJUICIO
12. ANEXOS

1. **ALCANCE DEL INFORME:** en este aparte, debe realizarse una breve introducción a la finalidad del encargo que se va a realizar sobre el bien inmueble objeto de servidumbre.
2. **DESCRIPCIÓN BÁSICA DE LA INFORMACIÓN RELEVANTE:** los claros ejemplos en este aparte, son las descripciones y justificaciones de:
 - Tipo de avalúo
 - Marco normativo
 - Solicitante
 - Fechas de informe, inspección ocular y/o visita
 - Tipo de inmueble
 - Ubicación
 - Uso
 - Documentación suministrada y adicional
 - División política
3. **TITULACIÓN DEL INMUEBLE:** en este numeral, debe reportarse información respecto a:
 - Quién(es) es(son) el(los) propietario(s) u ocupante(s) del inmueble, identificación y porcentaje de ocupación que corresponde al(los) mismo(s).

- Información sobre la forma de adquisición, títulos y demás aclaraciones que den precisión jurídica sobre la tradición del bien.
- Identificación jurídica y catastral.
- Observaciones a las que haya lugar.

NOTA: si bien es cierto que se trata de un predio baldío es preciso que, dentro del contenido del avalúo, especifique la indagación de títulos que adelantó. Ejemplo: Una vez verificada la información de campo versus la información catastral (Geoportal del IGAC o Gestor Catastral responsable) no se encontró información jurídica vigente, estableciendo que la propiedad no presenta título inscrito alguno. Por tanto, se trata de un predio baldío. (Se realizó también la solicitud de antecedentes registrales la cual se encuentra actualmente en trámite). A la fecha, de acuerdo con la información obtenida en el trabajo de campo, y en la medida que el predio no cuenta con información jurídica (antecedente registral conocido), solamente cuenta con actos de ocupación ejercidos por (...) quien no acredita documentos que constituyan prueba de propiedad privada; de conformidad con el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, en la medida que a partir de la vigencia de dicha Ley, para acreditar propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, se requiere como prueba el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de esta Ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria (10 años según la Ley 794 /2002 art. 1°), de no darse de forma clara alguna de éstas dos situaciones planteadas en la ley, que son con las cuales es posible probar propiedad privada, le es imposible a quien manifiesta encontrarse explotando el predio con ánimo de señor y dueño acreditar que el mismo es de su propiedad así aparezca inscrito en catastro, sin folio de matrícula inmobiliaria. En tal virtud, al no poder probar la propiedad privada inscrita en los términos legales de que trata la Ley 160/94, deberá entenderse que el bien es Baldío de La Nación.

4. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR: Corresponden a la clara descripción de:

- Delimitación del sector
- Generalidades del municipio.
- Actividad económica predominante.
- Características climatológicas y meteorológicas
- Vías principales de acceso
- Servicios públicos
- Recursos hidrológicos
- Topografía del sector
- Características del suelo acorde a lo dispuesto por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- Situación actual del orden público.
- Perspectivas de valorización.

5. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL: en este numeral, se debe tener en cuenta el respectivo POT, PBOT o EOT correspondiente al territorio.

- Uso del suelo.

- Unidades de uso potencial y/o categoría – subcategorías de suelo.
- Demás información relevante de la norma municipal respecto al predio y su entorno.

NOTA: es de carácter obligatorio anexar la certificación de la norma o si se consulta directamente en la oficina de planeación la fotocopia o impresión del texto donde se describe la normatividad aplicada al predio.

Recuerde que: el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998 menciona: “...los evaluadores no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe; o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas.”

6. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO OBJETO DE SERVIDUMBRE: es importante destacar:

- Cabida superficial (descripción y área).
- Descripción de linderos. (Escribir los linderos particulares y especiales del inmueble en sentido de las manecillas del reloj (N-E-S-W), y la fuente de la cual se obtuvieron.)
- Forma geométrica.
- Topografía y relieve.
- Vías de acceso al bien inmueble.
- Afectaciones y accidentes físicos.
- Actividad económica actual del bien
- Cuerpos de agua, cultivos y demás
- Consulta de condiciones agrologicas donde se especifique la clase del suelo y su valor potencial – según consulta IGAC.

7. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS DEL BIEN, OBJETO DE VALORACIÓN: Lo referente a:

- Energía.
- Pastos.
- Arborización.
- Campos.
- Cultivos
- Construcciones.

NOTA: Tener en cuenta que, aunque esta infraestructura y/o mejoras serán valoradas, descritas y justificadas dentro del informe valuatorio, estas deberán ser reconocidas directamente al ocupante o mejoratario por parte del interesado sin intermediación alguna de la ANT; en adición, cuando se liquiden especies vegetales, deberá aclararse si dichas especies pertenecen a una zona de protección o son especies sembradas por el ocupante o mejoratario.

8. CONSIDERACIONES DETERMINANTES: Debe realizarse un breve resumen de las características más resaltantes de la información construida pasos previos, la cual llevará a determinar el justiprecio comercial del bien objeto de avalúo

- Ubicación.
- Servicios públicos.
- Topografía.
- Infraestructura.
- Acceso.
- Entre otros.

9. METODOLOGÍA DEL AVALÚO: en este aparte, deben describirse los métodos valuatorios contenidos en la Resolución **620 del 23 de septiembre de 2008 IGAC**, y señalar el utilizado para el desarrollo del ejercicio valuatorio en cuestión, tal como lo señalan los parámetros de la norma anteriormente descrita.

“Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. (Ver formato anexo Excel).

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.”

Debe existir una adecuada y bien expuesta justificación sobre el desarrollo de la metodología, cálculos, determinación y adopción de valores.

Debe relacionarse la descripción del articulado correspondiente a determinación de factores descritos en la Resolución **1092 del 20 de septiembre de 2022 – IGAC**.

Se hace necesaria la debida, adecuada y bien expuesta justificación respecto al cálculo de factores de compensación, como se ajusta dentro de la Resolución **1092 del 20 de**

septiembre de 2022 – IGAC, tal como lo señalan los parámetros de la norma anteriormente descrita.

NOTA: Tener en cuenta que, dado el caso de determinar un lucro cesante o daño emergente, se deberá especificar que este mismo, será reconocido al ocupante o mejoratario, exceptuando las especies vegetales que forman parte del paisaje natural.

10. RESULTADO DEL VALOR DE PERJUICIO: en este aparte, deberán resaltarse los valores resultantes del ejercicio, tanto unitarios, como por la totalidad del área de servidumbre solicitada; todo lo anterior, adecuadamente justificado y soportado. Se debe expresar el valor total en letras y números.

NOTA: Las áreas consignadas y liquidadas en este aparte, deben corresponder a las consignadas y aprobadas por el equipo técnico topográfico de la Agencia Nacional de Tierras en la Redacción Técnica de Linderos, planos y demás documentación que contenga dicha información.

11. ANEXOS:

- Registro fotográfico
- Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.) que acredite la categoría 13 Intangibles Especiales, la cual ostenta un alcance de *“Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.”*, vigente a la fecha de expedición del encargo valuatorio.
- Planos topográficos, documentación consultada, Redacción Técnica de Linderos y demás documentación de índole técnica.
- Descripción detallada del estudio de mercado (en caso de desarrollar el ejercicio con dicha metodología). Escribir las ofertas y avalúos realizados por otras entidades, mencionando la fuente, fecha, áreas, valores y usos.
- Certificación de la norma expedida por las oficinas de planeación, o si no se tiene fotocopia del POT donde se hace referencia a la norma aplicada al predio.
- Folio matricula inmobiliaria
- Y demás documentos suministrados.

NOTA GENERAL: Siendo el Instituto Geográfico Agustín Codazzi la máxima autoridad, es quien tiene en sus funciones la de, *“Proyectar las normas técnicas y especificaciones que deba expedir el Instituto como máxima autoridad en materia de avalúos en el país, con el fin de regular la actividad avaluadora nacional.”*, para efectos prácticos del Acuerdo, la ANT se acogió a la norma aplicable, esto es el fundamento normativo señalado en el Decreto 1420 de 1998 así como en la Resolución 620 de 2008 *“Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”*.

Ahora bien, teniendo presente que el objeto del avalúo es determinar el monto de una justa indemnización por los daños y perjuicios que se llegaren a causar con la solicitud o imposición de la servidumbre, el IGAC mediante la Resolución 1092 de septiembre de 2022, fijo las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para estimar el monto a compensar.

ENLACE FORMATO AVALÚO IGAC: <https://share.google/W0mB1gJEDAMlxSFTI>