

## INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL



Resolución 1092 del 2022. Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Seguir leyendo

Pág. 2

## Funcionamiento del Fondo Nacional de Vivienda del SENA

Circular 01 de 2022. Servicio Nacional de Aprendizaje.

Seguir leyendo

Pág. 5

## Medidas para prevenir y mitigar los efectos de la temporada de lluvias

Circular 05 de 2022. Presidencia de la Republica.

Seguir leyendo

Pág. 8

## NORMATIVIDAD VIGENTE

### Lineamientos para la elaboración de avalúos de servidumbres legales y afectaciones en obras o proyectos declarados de utilidad pública e interés social

#### RESOLUCIÓN 1092 DEL 2022. INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI. [\(DESCARGA DOCUMENTO\)](#).

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-, con la expedición de la Resolución 1092 del 2022 fijó los métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de los avalúos de servidumbres legales y afectaciones transitorias que se configuran con ocasión de la construcción, operación o mantenimiento de obras o actividades declaradas por el legislador como de utilidad pública e interés social, siendo de estricto cumplimiento para los evaluadores, 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.

En lo que se refiere a la solicitud del avalúo, el promotor de la actividad de utilidad pública e interés social o el propietario del predio objeto de servidumbre, deberá solicitar al IGAC o a peritos privados inscritos o no en las Lonjas de Propiedad Raíz y con Registro Abierto de Avaluador, la realización de los avalúos. Por su parte, para gestionar el avalúo, se deberán aportar como mínimo los siguientes documentos:



Foto: Freepik.es

1. Plano cartográfico de la ubicación del inmueble afectado con ocasión de la construcción de la obra pública, (incluyendo área de intervención, y especificaciones técnicas).
2. Certificado de tradición con una vigencia máxima de 90 días calendario a la fecha de la solicitud (Si el inmueble no cuente con este documento, deberá dejarse expresa constancia) o Estudio de títulos del inmueble objeto de estudio.
3. Ficha predial o documento con la identificación jurídica y catastral, las áreas de terreno del predio y la afectación, coberturas, inventarios de especies y maderables, construcciones, valor potencial (si aplica) y anexos requeridos por la afectación de servidumbre de manera detallada, el alcance o tipo de proyecto que se realizarán en el predio, y demás elementos que hagan parte de la franja de servidumbre.
4. Certificación de norma de uso del suelo, 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.



Ahora bien, frente a las obras y proyectos declarados como de utilidad pública e interés social, se define que estas tendrán una indemnización por concepto de daño emergente y lucro cesante según corresponda. Así mismo, se hace referencia a los reconocimientos económicos y compensaciones en el marco del plan de gestión social, las cuales no se consideran parte de la indemnización.

Por otra parte, la resolución establece, entre otros aspectos, lo correspondiente a:

## 1. Cálculo de la indemnización por objeto de la servidumbre:

Se establecen los factores para determinar la indemnización según el grado de afectación sobre la franja de terreno en la obra de utilidad pública e interés.

a) *Factor según tipo de infraestructura:* Corresponde a la afectación según la actividad conforme a la obra de utilidad pública e interés social y se clasifican de la siguiente manera:

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

b) *Factor según la clase de suelo:* Será de acuerdo la clasificación del suelo reglamentado en los POT, EOT o PBOT su grado de afectación, de la siguiente manera:

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

Los valores de la indemnización se calculará según el grado de afectación, si es total su indemnización será al 100% del valor comercial unitario de terreno determinado para la zona multiplicado por el área de la franja de servidumbre y se aplicara los parámetros de la Resolución 620 de 2008 expedido por Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y el Decreto 1170 del 2015 expedido por el DANE; y si la afectación es parcial se determinará mediante las siguientes formulas:

- Valor por unidad de área de la indemnización con grado de afectación parcial, para infraestructura subterránea (VSS):

$$VSS = VB + (VC * ((FVp * 50\%) + (FCp * 50\%)))$$

Valor Unidad de Área Servidumbre por infraestructura Subterránea	
VB	Valor base
VC	Valor comercial
FVp	Factor según el valor potencial
FCp	Factor Corrección por Pendiente

- Valor por unidad de área de la indemnización con grado de afectación parcial para infraestructura aérea (VSa).

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





Valor Unidad de Área Servidumbre por infraestructura Aérea (VSa)	
VC	Valor base
FT	Factor Trazado
FA	Factor Área
FU	Factor Uso

## 2. Cálculo de la indemnización por afectaciones de construcciones:

Se define construcciones, como la unión de materiales adheridos al terreno, con carácter de permanente. 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 cálculo de 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.

Finalmente, se indica que, el perito evaluador no será responsable de establecer los daños que puedan originarse por el desarrollo de la actividad o proyecto de utilidad pública e interés social, solo este procederá a indicar las inconsistencias en su dictamen.

## Funcionamiento del Fondo Nacional de Vivienda del SENA



Foto: Freepik.es

### **CIRCULAR 01 DE 2022. SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE. (DESCARGA DOCUMENTO).**

La Circular 01 de 2022 del Servicio Nacional de Aprendizaje-SENA-, tiene por objeto comunicar las normas reguladoras del Fondo Nacional de Vivienda del SENA, en particular la Resolución 1-01595 de 2022, por la cual, se reglamentó el funcionamiento, los prestamos sobre ahorros para afiliados y el avance de cesantías para afiliados.

En tal sentido, se hace referencia a los requisitos generales para acceder a un crédito ordinario de vivienda, el procedimiento para la postulación y la convocatoria, el proceso de adjudicación de los créditos hipotecario desde su publicación hasta la adjudicación y aprobación del crédito hipotecario, así como, todos los trámites subsiguientes para la legalización, desembolso, seguimiento y control de la cartera de los créditos, incluida la suscripción de hipotecas y demás documentos.

Así las cosas, se tiene que la resolución en mención, entre otros aspectos, establece los siguientes::

#### **• CRÉDITO CONJUNTO Y CRÉDITOS ESPECIALES**

El crédito conjunto es el solicitado en cualquier modalidad por dos servidores públicos que sean cónyuges o compañeros permanentes. Por su parte, el crédito especial de vivienda es para los afiliados y beneficiarios del fondo que presenten una situación de emergencia en los términos del artículo 4 del Acuerdo 0002 de 2022.

#### **• CAMBIO DE MODALIDAD DEL CRÉDITO:**

Los afiliados y los beneficiarios del fondo podrán solicitar cambio de modalidad del crédito dentro de los dos meses siguientes a la comunicación de aprobación del crédito, para lo cual deberán presentar comunicación radicada al respectivo administrador del fondo, anexando los documentos requeridos para la nueva modalidad.

#### **• ESTUDIO DEL CRÉDITO, APROBACIÓN Y DESEMBOLSO:**

Para el correspondiente otorgamiento del crédito, se solicitarán documentos para el estudio de títulos del inmueble según su modalidad (Compra de vivienda o de lote, para construcción, Liberación de gravamen hipotecario, Construcción de vivienda y Mejoras locativas); para legalizar el crédito en cualquiera de las modalidades se requerirá un avalúo comercial, el cual, deberá ser apartado dentro de los veinte (20) días siguientes a la comunicación de su viabilidad. Seguidamente, se procederá al desembolso del crédito conforme requisitos señalados por cada modalidad.

#### **• VISITAS DE INSPECCIÓN:**

Cuando se considere necesario, la entidad podrá verificar la utilización de los créditos de vivienda en las modalidades de mejoras locativas y construcción de vivienda, caso en el que podrá practicar visitas a las viviendas hipotecadas con el apoyo de personal idó-





Foto: Freepik.es

neo de la regional encargada del desembolso y seguimiento de cada crédito hipotecario.

## • AMORTIZACIÓN DEL CRÉDITO

Los créditos otorgados por el Fondo Nacional de Vivienda del SENA serán pagados mediante el sistema de amortización de cuotas fijas que se causen a partir del desembolso del crédito hasta la cancelación de este o hasta la desvinculación del servidor público de la Entidad.

## • RETIRO DE CESANTÍAS E INTERESES DE LOS AFILIADOS DEL FONDO:

*Los afiliados al fondo podrán:* Retirarlas parcialmente la cesantía para utilizarlas en la compra, construcción, deshipoteca o mejoras, ajustándose a las normas de que reglamentan las cesantías. Y mantenerlas en el Fondo Nacional de Vivienda del SENA. Si se diera el retiro de la entidad, se imputará al pago del crédito a los intereses causados.

El desembolso de un crédito hipotecario de vivienda a un afiliado implica la pignoración a favor del SENA de las cesantías e intereses que causen durante la amortización del crédito, por lo cual, el monto de estas cesantías e intereses se aplicará anualmente al crédito en forma obligatoria.

## • GARANTÍAS Y SEGUROS

Todo deudor de crédito hipotecario afiliado o beneficiario del fondo está obligado a constituir hipoteca a favor del SENA en primer grado, abierta y sin límite de cuantía, sobre el inmueble objeto de compra, construcción o mejora, otorgada por el propietario del inmueble, sea el servidor público y/o su cónyuge o compañero(a) permanente. Adicionalmente, Todo crédito hipotecario de vivienda debe estar amparado con el (los) seguro(s) establecido en el (los) Acuerdo(s) que regulan el Fondo Nacional de Vivienda.

## • AUTORIZACIÓN VENTA DE INMUEBLES HIPOTECADOS AL SENA.

El ordenador del pago de la respectiva regional podrá autorizar la venta de un inmueble hipotecado al SENA previa solicitud de deudor en la que justifique la solicitud. El levantamiento de la garantía constituida sobre el inmueble está condicionada al pago del saldo total de la obligación a nombre del deudor del Fondo Nacional de Vivienda del SENA.

## • CARTERA, COBRO PERSUASIVO Y ACUERDO DE PAGO

La entidad supervisara y controlara el cumplimiento de las obligaciones contraídas por los deudores



del Fondo Nacional de Vivienda del SENA mediante la Coordinación del Grupo de Vivienda en la Dirección General o el Administrador de Vivienda de la regional, según el caso. Cuando los deudores incurran en mora deberán adelantar el cobro persuasivo. Asimismo, el deudor de un crédito hipotecario, por virtud del cobro persuasivo o jurídico, podrá solicitar la celebración de un acuerdo de pago para ponerse al día con su obligación.

Finalmente, se estipula los requisitos para el avance de cesantías para los afiliados del fondo y sus requisitos, siendo estos:

a) Para compra de vivienda construida o sobre planos o de lote para construcción

- Promesa de compraventa debidamente firmada por las partes, en la cual conste que se compromete el valor de las cesantías e intereses como parte de pago de la compra respectiva.
- Certificado de tradición y libertad del inmueble que se quiere adquirir, con fecha de expedición no mayor de un (1) mes.
- Certificación cuenta bancaria del vendedor del inmueble objeto de negociación.

b) Para liberación de gravamen hipotecario

- Certificado del acreedor hipotecario o entidad financiera, en el que conste el saldo de la deuda vigente sobre el inmueble de su propiedad o

de su cónyuge o compañero permanente, cuya fecha de expedición no sea mayor de un (1) mes.

- Certificado de tradición y libertad vigente, en donde conste la propiedad del inmueble, con fecha de expedición no mayor de un (1) mes.
- Certificación cuenta bancaria del servidor público afiliado al Fondo de Vivienda.

c) Para construcción de vivienda

- Certificado de tradición y libertad, en donde conste la propiedad del inmueble, con fecha de expedición no mayor de un (1) mes.
- Presupuesto de obra detallado suscrito por arquitecto, ingeniero civil con matrícula profesional o maestro de obra con documento que acredite su experiencia.
- Certificación cuenta bancaria del servidor público afiliado al Fondo de Vivienda.

d) Para mejoras locativas de vivienda

- Certificado de tradición y libertad vigente, en donde conste la propiedad del inmueble, con fecha de expedición no mayor de un (1) mes.
- Presupuesto de obra detallado suscrito por arquitecto, ingeniero civil con matrícula profesional o maestro de obra con documento que acredite su experiencia.
- Certificación cuenta bancaria del servidor público afiliado al Fondo de Vivienda.

## Medidas para prevenir y mitigar los efectos de la temporada de lluvias

### **CIRCULAR 05 DE 2022. PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA. (DESCARGA DOCUMENTO).**

De acuerdo a la predicción climática reportada por el instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales – IDEAM, y la continuidad presentada en la temporada de lluvias causadas por el fenómeno de la niña, la Presidencia de la República expidió la Circular 05 del 2022 por la cual solicita a los ministros, directores de departamentos administrativos y a los representantes legales de entidades adscritas y vinculadas que se verifique, al interior de cada sector, las herramientas jurídicas para afrontar y superar los efectos adversos causados por el fenómeno climático.

En tal sentido, las entidades adscritas deberán coordinar las siguientes actividades:

1. Identificar las medidas y acciones que están adoptando actualmente las entidades para prevenir, contrarrestar o superar los efectos de la temporada



Foto: Freepik.es

de lluvias, incluyendo los recursos disponibles para la misma y su soporte normativo (reglamentario o legal).

2. Identificar las nuevas acciones y medidas ordinarias que requiere tramitar para prevenir, contrarrestar o superar los efectos de la temporada de lluvias, y el instrumento ordinario requerido para llevar a cabo tales actividades.

3. Identificar las medidas legislativas adoptadas en emergencias anteriores que estén vigentes y que sirvan para ser implementadas en una eventual emergencia en el presente año.

El respectivo ministro o director de departamento administrativo deberá velar por la recopilación y consolidación de la información relacionada, la cual está en la obligación de reportar con los correspondientes soportes a la Presidencia de la República antes del primero de octubre de 2022.



## SABÍAS QUE...

### El Instituto de Geografía Agustín Codazzi presentó los nuevos retos en materia de agrología, geografía y catastro



Foto: Freepik.es

#### COMUNICADO DE PRENSA 2022. INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI. (DESCARGA DOCUMENTO).

El nuevo director general del Instituto de Geografía Agustín Codazzi -IGAC-, Gustavo Adolfo Marulanda Morales, se refirió a los principales retos que afrontará la entidad, siendo estos:

1. Tener un diagnóstico de la realidad inmobiliaria del país con la cuantificación de los predios privados y públicos, su valor cómo aportan a la productividad, a la conservación ambiental y al desarrollo del país, en perspectiva de apoyar la transformación del cam-

po con acceso y redistribución de la tierra para los colombianos.

2. Simplificar la gestión catastral y redefinir el modelo de gobernanza para fortalecer al IGAC.

3. Proveen un sistema de información para la administración de tierras que sirva a las entidades territoriales para su fortalecimiento fiscal, la planeación y la gestión de sus territorios.

4. Brindar fortalecimiento a los procesos geográficos, dinamizar la actualización catastral con enfoque multipropósito y promover la investigación aplicada.

## Condiciones de uso

La Cámara Colombiana de la Construcción procura que los datos suministrados en la serie titulada "Informe Jurídico", publicada en su página web y/o divulgada por medios electrónicos, mantengan altos estándares de calidad. Sin embargo, no asume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la integridad, veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia, contenido y/o usos que se den a la información y a los documentos que aquí se presentan.

La Cámara Colombiana de la Construcción tampoco asume responsabilidad alguna por omisiones de información o por errores en la misma, en particular por las discrepancias que pudieran encontrarse entre la versión electrónica de la información publicada y su fuente original.

La Cámara Colombiana de la Construcción no proporciona ningún tipo de asesoría. Por tanto, la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, comercio, ahorro, inversión, ni para ningún otro efecto.

Los vínculos a otros sitios web se establecen para facilitar la navegación y consulta, pero no implican la aprobación ni responsabilidad alguna por parte de la Cámara Colombiana de la Construcción, sobre la información contenida en ellos. En consideración de lo anterior, la Cámara Colombiana de la Construcción por ningún concepto será responsable por el contenido, forma, desempeño, información, falla o anomalía que pueda presentarse, ni por los productos y/o servicios ofrecidos en los sitios web con los cuales se haya establecido un enlace.

Se autoriza la reproducción total o parcial de la información contenida en esta página web o documento, siempre y cuando se mencione la fuente.

### Presidente Ejecutiva:

Sandra Forero Ramírez

### Directora Jurídica

Natalia Robayo Bautista

### Coordinación de Estudios Jurídicos:

Camilo Daza Vega

### Investigadores Jurídicos:

Juan Felipe Portela Urazan  
Giselle Stephany Chaparro  
Natalia Vanessa García

### Diagramación:

Carlos A. Gómez R.

