

INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL



Resolución 1137 del 01 de agosto de 2024. Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 2

Se adoptó la versión 4.1 del Modelo Extendido Catastro – Registro LADM_COL para el desarrollo de la gestión catastral con enfoque multipropósito en el país.

Resolución Conjunta No. 1456 del 12 de septiembre 2024. Instituto Geográfico Agustín Codazzi y Superintendencia de Notariado y Registro.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 7

FNA establece condiciones financieras del producto Crédito Constructor.

Acuerdo 2575 de 2024. Fondo Nacional del Ahorro.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 8

NORMATIVIDAD VIGENTE

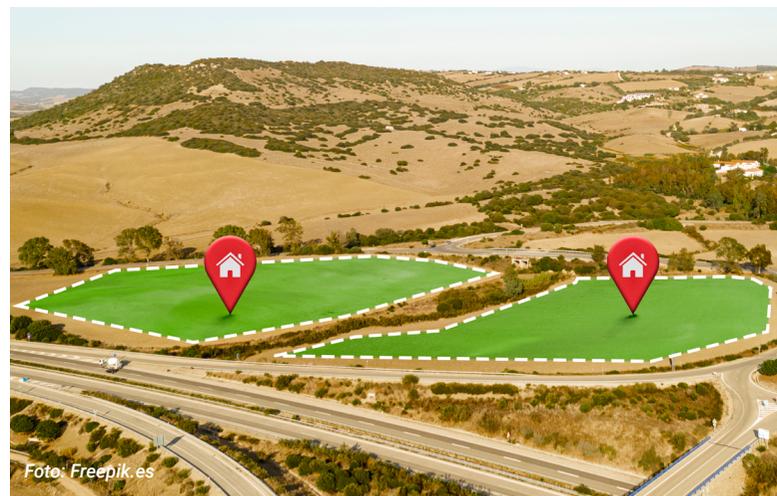
Crterios y procedimientos para la elaboración de avalúos de tierras en el marco del artículo 62 del Plan Nacional de Desarrollo.

RESOLUCIÓN 1137 DEL 01 DE AGOSTO DE 2024. INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI. (DESCARGA DOCUMENTO).

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), mediante la Resolución 1137 de 2024, establece los lineamientos técnicos para la elaboración de avalúos comerciales dentro del procedimiento de compra por oferta voluntaria de predios rurales, conforme a lo estipulado en el artículo 62 de la Ley 2294 de 2023 "Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022 – 2026". Este avalúo comercial puede ser elaborado por el IGAC o por personas naturales o jurídicas habilitadas de carácter privado, aplicando los criterios, parámetros y metodologías establecidos por la entidad.

En los casos en que se prioricen zonas para la compra de predios por parte del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, la Agencia Nacional de Tierras solicitará la elaboración de avalúos de referencia y se aplicarán metodologías de valoración masiva o por zonas homogéneas geoeconómicas, descontando los incrementos en el valor del suelo generados por la priorización de estas zonas. Además, se establece que el precio de negociación será fijado por un avalúo comercial y que se recopilará la información necesaria para identificar los predios y determinar su aptitud agropecuaria.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi será el res-



ponsable de adoptar normas metodológicas para la realización de avalúos relacionados con la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria, aplicando los métodos de comparación de mercado, capitalización de rentas, costo de reposición y residual. Todos los avalúos comerciales deberán estar respaldados por información registrada en el Observatorio Inmobiliario Catastral.

La Resolución establece, entre otros, los siguientes lineamientos claves a tener en cuenta:

A. PARÁMETROS Y METODOLOGÍAS PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL

Métodos de Avalúos

Para los terrenos, se aplicarán los métodos de capitalización de ingresos y/o comparativo o de mercado, mientras que para las edificaciones o instalaciones se utilizará el método de costo de reposición. En los avalúos de referencia, únicamente se evaluarán los terrenos, sin incluir edificaciones.

Particularidades de las zonas rurales

Para la determinación de los valores comerciales de los terrenos rurales, se tomarán en cuenta varios



factores específicos:

1. Clasificación de los suelos según su capacidad de uso, considerando las condiciones agronómicas que faciliten o impidan los cultivos.
2. Fuentes de agua, ya sean naturales o artificiales, y su disponibilidad efectiva.
3. Vías internas y de acceso, así como la distancia desde la cabecera municipal hasta el sitio de acceso al predio.
4. Características del terreno, como la topografía, clima, temperatura, y la precipitación pluviométrica anual y su distribución.
5. Cultivos, evaluando el tipo, variedad, densidad de siembra, edad, y estado fitosanitario. En el caso de bosques, se deberá determinar si son de carácter comercial cultivado o protector.

Métodos o técnicas de avalúos aplicables para los terrenos y alcance del valor comercial

Para la realización de los avalúos dirigidos a determinar los valores de referencia y los avalúos puntuales de los terrenos rurales, se aplicarán los métodos de capitalización de ingresos y/o comparativo o de mercado, tomando como principal factor la aptitud agropecuaria de los terrenos. El valor comercial se verificará teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

6. Probabilidad de la transacción por el precio determinado.
7. Libertad en la definición del precio y en las condiciones de la transacción.
8. Conocimiento de las condiciones físicas del predio, de acuerdo con los factores señalados anteriormente.
9. Conocimiento de las condiciones jurídicas del predio.

La aplicación de los métodos debe partir de una investigación de mercado y estar basada en datos específicos, procesados con su fuente verificable, para asegurar la comparabilidad y pertinencia de los resultados obtenidos.

Método de capitalización de ingresos

Este método calcula el valor comercial de un terreno basado en los ingresos que puede generar o en inmuebles comparables con características similares.

Los ingresos probables se proyectan al presente utilizando una tasa de capitalización.

La aplicación del método se fundamenta en una investigación de mercado con datos específicos, recolectados y procesados para garantizar la comparabilidad y precisión del análisis.

Método comparativo o de mercado

Este método establece el valor comercial de un terreno a partir de transacciones recientes de bienes comparables y, complementariamente, de ofertas. Los terrenos comparables son aquellos con características físicas y de localización similares, y que reflejan las condiciones del mercado en la fecha del avalúo.

Para aplicar este método, es necesario que exista un mercado inmobiliario de bienes comparables y acceso a información sobre transacciones recientes y precios tanto de oferta como de demanda. El evaluador utilizará los datos disponibles en el Observatorio Inmobiliario Catastral.

El informe del avalúo incluirá las fuentes de información utilizadas, los valores de oferta y demanda, y se mostrará la consistencia de los datos recolectados.

Método de reposición

Este método consiste en estimar el costo total de la construcción calculando su costo actual y restando la depreciación acumulada. La determinación del valor comercial se basa en los elementos y el estado de conservación de la edificación o instalación. La información mínima requerida incluye: área, edad de la construcción, características constructivas, número de plantas, uso y materiales utilizados para determinar su estado de conservación.

B. DETERMINACIÓN DE VALORES DE REFERENCIA

Zonas geoeconómicas homogéneas

Los avalúos de referencia se realizarán mediante metodologías de valoración masiva o en zonas geoeconómicas homogéneas. Estas zonas se definen como áreas geográficas con valores unitarios similares, determinados por las condiciones del mercado inmobiliario.

Determinación de las zonas geoeconómicas homogéneas

Para realizar los avalúos de referencia en las zonas priorizadas para la compra de predios mediante oferta voluntaria, se definirán zonas geoeconómicas homogéneas. Estas zonas se identificarán a partir de una muestra probabilística, basándose en áreas con características físicas homogéneas.

Zonas homogéneas físicas

Se considerarán las zonas homogéneas físicas utilizadas como base en los procesos de formación o actualización catastral de los últimos cinco años previos al avalúo. Si es necesaria su actualización, podrá solicitarse al IGAC o a los gestores catastrales autorizados.

En territorios o municipios sin formación catastral, donde no exista representación geográfica predial, estas zonas se definirán con la información disponible, considerando variables como: áreas homogéneas de tierra, normativas de uso del suelo, uso actual del suelo, influencia de vías y disponibilidad de aguas superficiales. Cada área definida debe basarse en una investigación económica.

Métodos aplicados a los avalúos de referencia

Si no se dispone de información sobre transacciones realizadas en los últimos cinco años en la zona geoeconómica homogénea, se aplicará el método de capitalización de ingresos, complementado con datos disponibles sobre transacciones, ofertas, avalúos bancarios y cualquier otra fuente que permita identificar las condiciones de la zona.

En caso de que exista suficiente información de transacciones recientes, se utilizará el método comparativo o de mercado. El evaluador deberá consignar en su informe las fuentes consultadas y los soportes de la investigación realizada, independientemente del método utilizado.

Métodos para la recolección de información

Para la recolección de información destinada a los avalúos de referencia, se podrán utilizar métodos directos, indirectos, declarativos, colaborativos o una

combinación de estos. También podrán aplicarse modelos estadísticos con capacidad predictiva del valor de los terrenos, basados en la información disponible y en variables relacionadas con las condiciones físicas, de localización y económicas de los terrenos.

C. AVALÚOS PUNTUALES Y CONTROL DE INCREMENTOS POR COMPRAS DE TIERRAS

Identificación física del predio

El predio será identificado a partir de la información proporcionada por el solicitante del avalúo, incluyendo una ficha predial que indique los elementos a evaluar y un inventario técnico de los cultivos existentes. La identificación podrá realizarse mediante una visita al predio o utilizando métodos indirectos basados en la información suministrada.

La Agencia Nacional de Tierras podrá solicitar una visita al predio si lo considera necesario, según sus condiciones particulares.

Determinación del valor comercial

Para la determinación del valor comercial a través de un avalúo puntual en las negociaciones realizadas por la Agencia Nacional de Tierras, se seguirán los siguientes criterios:

1. Valor del terreno: Se calculará el valor comercial considerando las condiciones específicas del terreno y las del mercado inmobiliario.
2. Métodos aplicados: Los métodos empleados seguirán los criterios establecidos para los terrenos, cultivos y edificaciones.
3. Valor de los cultivos: En caso de existir cultivos, se evaluarán su tipo, variedad, densidad, estado fitosanitario, y número de cosechas anuales. Para los bosques, se determinará si son de carácter comercial o protector. No se reconocerán cosechas futuras, solo las del ciclo productivo actual.
4. Valor de construcciones e instalaciones: Se calculará aplicando el método de costo de reposición.

Método utilizado

El método comparativo o de mercado se empleará cuando el evaluador pueda demostrar la existencia de transacciones de bienes comparables en la mis-

ma zona geoeconómica homogénea, realizadas en los últimos cinco años. Las ofertas también se considerarán como fuente de información complementaria dentro de ese mismo periodo.

Si no existen transacciones que cumplan estas condiciones, se utilizará el método de capitalización de ingresos. La persona responsable de la revisión e impugnación de los avalúos verificará el cumplimiento de estas condiciones.

Parámetros para controlar incrementos por el programa de compra de tierras por oferta voluntaria

Para cumplir con las disposiciones sobre la compra de tierras por oferta voluntaria, se seguirán estos parámetros:

1. El evaluador comparará los valores comerciales del terreno, establecidos en la Resolución, con los valores de los avalúos de referencia.
2. Si es necesario actualizar los valores de referencia, se hará utilizando índices con soporte técnico que reflejen la dinámica inmobiliaria de los predios rurales, considerando la aptitud agropecuaria de los terrenos.
3. En el método comparativo o de mercado, no se tomarán en cuenta los incrementos en los precios provocados por el anuncio del programa de compras por oferta voluntaria. El evaluador comparará transacciones y ofertas antes y después del anuncio para evitar que los aumentos se reflejen en los valores del avalúo.
4. El informe del evaluador incluirá las fuentes de los datos utilizados y la consistencia de cada uno, además de justificar las diferencias entre los valores comerciales de los avalúos de referencia y el avalúo puntual del terreno.

Si el avalúo puntual se realiza dentro del año siguiente a la elaboración de los avalúos de referencia, no se actualizarán los valores de referencia.

Vigencia de los avalúos

Los avalúos puntuales para la adquisición de predios tendrán una vigencia de un año, contada desde la fecha de su expedición o desde la decisión de revisión o impugnación. Los avalúos de referencia se realizarán una sola vez y su valor comercial será ac-

tualizado anualmente según lo establecido en esta Resolución.

D. PROCEDIMIENTOS DE LOS AVALUOS

Solicitud de los avalúos

El director de la Agencia Nacional de Tierras, o el funcionario delegado, será el encargado de solicitar y contratar los avalúos necesarios. Además, gestionará su revisión y, si es necesario, su impugnación, conforme a las condiciones señaladas en la presente Resolución.

Plazo para realizar los avalúos

El plazo para la realización de los avalúos será acordado entre la Agencia Nacional de Tierras, o la entidad correspondiente, y la persona natural o jurídica encargada de prestar el servicio de avalúo.

Avaluadores

Los avalúos mencionados en esta Resolución deberán ser realizados por evaluadores inscritos en el Registro Abierto de Evaluadores. Estos profesionales deben cumplir con los requisitos de formación y ajustarse al régimen de inhabilidades, impedimentos e incompatibilidades, así como al Código de Ética de su actividad.

Procedimientos

Los procedimientos para la elaboración y revisión de los avalúos seguirán los lineamientos establecidos en la normativa aplicable. Las solicitudes de impugnación o revisión serán realizadas por el funcionario designado por la Agencia Nacional de Tierras o la entidad pública que solicite los avalúos.

Avalúos basados en información de observatorios inmobiliarios

Los avalúos para determinar valores comerciales estarán basados en la información registrada en los Observatorios Inmobiliarios Catastrales de los Gestores Catastrales. Los resultados de los avalúos se remitirán a estas dependencias, respetando las normas de protección de datos personales.

Publicidad de los valores comerciales

Los valores comerciales determinados en los avales de referencia para zonas geoeconómicas homogéneas serán publicados por los Observatorios Inmobiliarios Catastrales. Además, se publicarán es-

tadísticas con datos anonimizados de las transacciones realizadas por la Agencia Nacional de Tierras, respetando la normativa sobre la publicidad de los actos administrativos relacionados con la compra de tierras rurales.

Se adoptó la versión 4.1 del Modelo Extendido Catastro – Registro LADM_COL para el desarrollo de la gestión catastral con enfoque multipropósito en el país.

RESOLUCIÓN CONJUNTA NO. 1456 DEL 12 DE SEPTIEMBRE 2024. INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI Y SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. (DESCARGA DOCUMENTO).

Mediante la Resolución Conjunta No. 1456 de 2024 se adoptó la versión 4.1 del Modelo Extendido de Catastro Registro LADM_COL, aprobada conjuntamente por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), esta versión será obligatoria para los gestores catastrales y servirá de base para definir los modelos de aplicación que adopten para el desarrollo de los procesos de la gestión catastral con enfoque multipropósito. Para el efecto, en un término máximo de un (1) año, los gestores catastrales deberán adoptar e implementar la versión 4.1., en sus sistemas, procesos y procedimientos de gestión.

Así mismo, deberán adaptarse a esta versión, los



modelos de aplicación desarrollados por el IGAC, para la transferencia de información en la entrega del servicio público catastral, la transferencia entre entidades productoras de información predial y gestores catastrales, el reporte de información catastral al Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC) y, los modelos de aplicación que la SNR pueda desarrollar para garantizar la transferencia de la información registral.

Finalmente, la normativa rige desde su publicación en el diario oficial y deja sin efectos las versiones anteriores de este sistema, sin perjuicio del término establecido para su adopción e implementación. Así pues, una vez entre en vigencia la Resolución, se ordenará la publicación de la versión 4.1. en el repositorio dispuesto por la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales (ICDE) y en la página web del IGAC.

FNA establece condiciones financieras del producto Crédito Constructor.



Foto: Freepik.es

ACUERDO 2575 DE 2024. FONDO NACIONAL DEL AHORRO. (DESCARGA DOCUMENTO).

Mediante el Acuerdo 2575 de 2024, se actualizan las condiciones financieras para el otorgamiento del Crédito Constructor en el FNA, con el fin de fomentar la construcción de vivienda nueva, proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS), alineados con las políticas del gobierno y del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Así las cosas, el acuerdo establece las siguientes condiciones financieras aplicables al producto Crédito Constructor:

Determinación de la tasa de interés del producto

- 1. Tasa de interés mínima en UVR:** La tasa mínima para los créditos dirigidos a la financiación de proyectos (VIS) será de 6.5 puntos porcentuales adicionales a la UVR. Esta tasa podrá ajustarse de acuerdo con el cumplimiento de preventas en favor de afiliados del FNA, certificadas por la fiduciaria correspondiente, conforme a la tabla de reciprocidad establecida por la entidad.
- 2. Tasa de interés mínima en pesos:** Para los créditos en pesos, la tasa mínima será de 6.5 puntos porcentuales adicionales a la variación de la UVR de los últimos doce meses al momento del desembolso, con los mismos criterios de ajuste aplicables a los créditos en UVR.
- 3. Tasa máxima:** La tasa máxima para estos créditos será la definida por la Junta Directiva del Ban-

co de la República y estará vigente al momento del análisis financiero.

La Vicepresidencia Financiera del FNA se encargará de realizar un monitoreo constante de las variables que influyen en la determinación de la tasa de interés remuneratoria. Ante cambios en la estructura financiera de la sociedad, en las variables macroeconómicas como la inflación, o en las condiciones del mercado que afecten la competitividad, presentará un informe con la propuesta de ajuste de tasas al Comité de Riesgos. Este informe deberá verificar que la tasa mínima no sea inferior a la tasa pricing de equilibrio del producto. Si la propuesta es considerada viable, el Comité la recomendará a la Junta Directiva para su aprobación.

Aprobación de tasas

El Comité Nacional de Crédito Constructor del FNA será responsable de recomendar a la Junta Directiva la tasa de interés a aplicar en cada solicitud de crédito, considerando el perfil de riesgo del solicitante y ajustándose a los parámetros establecidos en este acuerdo. Esta recomendación también se aplicará a las solicitudes de ampliación de cupo o de plazo del crédito.

Pago de intereses

Los intereses remuneratorios serán causados en la modalidad vencida trimestral, a partir del primer desembolso y se pagarán al final de cada trimes-



tre. En los desembolsos siguientes, los intereses se calcularán desde la fecha de desembolso hasta el siguiente vencimiento.

Monto de financiación

El FNA financiará hasta el 70% de los costos financieros del proyecto, con un monto máximo de ochenta y tres mil cuatrocientos setenta y cincomillones de pesos (\$83.475.000.000) por cada constructora.

Plazo para el pago del crédito

El plazo para el pago del crédito incluirá el tiempo

necesario para la construcción del proyecto más un periodo adicional de seis (6) meses para la venta de las unidades. El plazo total no podrá exceder los veinticuatro (24) meses, contados desde la fecha del primer desembolso.

Intereses de mora

En caso de incumplimiento en el pago de las obligaciones derivadas del crédito, se generará un interés de mora equivalente a 1.5 veces la tasa de interés bancario corriente aplicable sobre el saldo de capital adeudado.

SABÍAS QUE...

Continúan las medidas para la recuperación de los embalses del Sistema Interconectado Nacional durante la temporada seca en el país.



COMUNICADO DE PRENSA DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024. MINISTERIO DE MINAS Y ENERGÍA. (DESCARGA DOCUMENTO).

El Ministerio de Minas y Energía (MinEnergía) en articulación con sus dependencias, mantienen acciones encaminadas a la recuperación de los embalses del Sistema Interconectado Nacional durante la temporada seca en el país, al respecto el Ministerio destaca:

1. En el evento de ser necesario, a través de la Comisión Asesora de Coordinación y Seguimiento de la Situación Energética (CAC SSE) se incrementará el período de seguimiento con frecuencia semanal a seguimiento diario de la situación energética.
2. La Comisión de Regulación de Energía y Gas (CREG) mediante el proyecto de Resolución No. 701-604, busca que plantas menores y agentes autogeneradores con una capacidad instalada superior a 1 MW puedan entregar al Sistema Interconectado Nacional la máxima cantidad posible de energía eléctrica.
3. MinEnergía publicó el proyecto normativo a través del cual se establecen medidas transitorias de abastecimiento de la demanda durante condiciones energéticas coyunturales para recuperación del sistema luego del Fenómeno de El Niño 2023-2024.
4. Mediante la Resolución No. 40330 del 2024, se dispuso que las exportaciones de energía a Ecuador se realicen con la energía térmica que no sea necesaria para el despacho nacional.
5. La CREG se encuentra actualizando el proyecto normativo que permite a la industria participar en la demanda desconectable voluntaria.

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 sume 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 hayan 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 Ejecutivo:

Guillermo Herrera Castaño

Directora Jurídica

Natalia Robayo Bautista

Coordinación de Estudios Jurídicos:

Lizeth Díaz Torres

Investigadores Jurídicos:

Giselle Stephany Chaparro

Natalia Vanessa García

Monica Sierra Avellaneda

Practicante:

Estefanía Arroyave

Diagramación:

Daniel A. Pinzón R.



Construyendo MÁS VERDE

PAVCO



CEMEX



BBVA



Fiduciaria Bogotá



HOLCIM