CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Conversatorio N°14

La Resolución 620 de 2008 del IGAC.

CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

TEMAS A TRATAR:

1. La Resolución 620 de 2008 del IGAC.
2. Antecedentes
3. Comentarios y sugerencias de los avaluadores.
4. Análisis Sentencia
   - T-638/11
   - Radicación número: 5457
5. Biblioteca Virtual ANAV



1. RESOLUCION 620 DE 2008 DEL IGAC

¨Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997¨

¿ Por que es importante analizar la reforma de la resolución 620 de 2008 del IGAC?

1. Es la única normatividad general sobre avalúos existente en Colombia por parte del ente rector responsable de regular la actividad valuatoria en Colombia
2. Existe demasiada confusión, desinformación, manipulación e inadecuada interpretación de la misma
3. Las condiciones, circunstancias y situaciones socioeconómicas del país han contemplado cambios importantes en estos 14 años que ameritan una actualización de la misma
4. Las circunstancias del catastro multipropósito establecen una necesidad de articulación entre normas en especial en especial en lo atinente a la práctica valuatoria
5. Es la oportunidad que se pueda solicitar al gobierno nacional una dinamización de la actividad y responsabilidad del IGAC como ente rector de la actividad valuatoria

2. Antecedentes

Ley 9na de 1989 ¨*Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.*¨

"Con el **objeto** de lograr condiciones óptimas para el desarrollo de las ciudades y de sus áreas de influencia en los aspectos físico, económico, social y administrativo, los municipios con una población mayor de cien mil (100.000) habitantes, incluyendo al Distrito Especial de Bogotá, la intendencia especial de San Andrés y Providencia y las áreas metropolitanas, deberán formular su respectivo plan de desarrollo de conformidad con la política nacional y departamental, las técnicas modernas de planeación urbana y con base en la coordinación del desarrollo urbano-regional.¨

La mayoría de los artículos de avalúos fueron derogados por la Ley 388 de 1997

Decreto 2150 de 1995 ¨*Por el cual se suprimen y reforman regulaciones, procedimientos o trámites innecesarios existentes en la Administración Pública.*¨

ARTÍCULO 27.- ***Avalúo de bienes inmuebles.*** Los avalúos de bienes inmuebles que deban realizar las entidades públicas o que se realicen en actuaciones administrativas, podrán ser adelantados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, que se encuentre registrada y autorizada por la Lonja de Propiedad Raíz del lugar donde esté ubicado el bien para adelantar dichos avalúos.

PARÁGRAFO .- Si la entidad pública escoge la opción privada, corresponderá a la Lonja determinar, en cada caso, la persona natural o jurídica que adelante el avalúo de bienes inmuebles.

Ley 388 DE 1997 ¨*Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.*¨

ARTÍCULO 132.- Cuando se hubiere iniciado el proceso de enajenación voluntaria que establece la Ley 9 de 1989 y existiere inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de la oferta de compra correspondiente, el proceso se regirá por el avalúo administrativo especial establecido en dicha ley. Lo mismo se aplicará a las adquisiciones de predios con destino a las obras financiadas mediante contribuciones de valorización que se encuentren decretadas.

2. Antecedentes

Decreto Ley 151 1998 ¨*Por el cual se dictan reglas relativas a los mecanismos que hacen viable la compensación en tratamiento de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.*¨

Ley 1420 del 1998 ¨*Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.*¨

Resolución 620 de 2008 del IGAC ¨*Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997*

Artículo 11. El monto de la compensación se determinará por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones o peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones gremiales de reconocida trayectoria, idoneidad, experiencia en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles, utilizando la siguiente metodología:

a) La entidad responsable de otorgar la licencia de urbanización o construcción o en su defecto el curador urbano, emitirá, una certificación en la cual conste que el predio o inmueble en cuestión está bajo el tratamiento de conservación;

b) Se determina el valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento de conservación;

c) Se determina el valor comercial por metro cuadrado de suelo de los inmuebles colindantes con el predio objeto de la compensación, que no estén calificados como de conservación, y que sean representativos de las condiciones generales de desarrollo del área, o zona geoeconómica homogénea, o plan parcial dentro de la cual se ubica el inmueble en cuestión;

d) La diferencia entre los dos valores, multiplicada por el número de metros cuadrados del suelo edificable o urbanizable de conservación determina el valor de la compensación.

Artículo 1.- Las disposiciones contenidas en el presente Decreto tienen por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes eventos, entre otros:

1. Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa
2. Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria
3. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial.
4. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa
5. Determinación del efecto de plusvalía
6. Determinación del monto de la compensación en tratamiento de conservación
7. Pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del precio objeto de la misma.
8. Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el artículo 37 de la Ley 9 de 1989.

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.

Hamid Nicolás Aljure Caicedo

Con respecto a la Resolución 620 de 2008, en el **Artículo 8. Identificación Legal. se manifiesta**.

Creo que se trata de hacer un avalúo comercial de un predio en donde se hace una apreciación física real del predio, el cual está definitivamente afectado; ejemplo: Líneas de conducción eléctrica de alta tensión, entre otras.

Sin embargo por alguna razón la medida no está inscrita. Como entonces *No* se tiene en cuenta si esto afecta el uso y goce del predio, por lo tanto esta afectación **"no inscrita**" afecta el valor comercial del predio de una forma dramática.

Por lo tanto considero que **todas las afectaciones que se observen al momento de realización de visita e inspección ocular del predio por parte del Perito encargado, deben ser tenidas en cuenta**, **estén o No inscritas**, **ya que el valor comercial se ve afectado, y genera confusión ya que lo que se observa** "una gran afectación por líneas de alta tensión que atraviesa el predio" las cuales por No estar inscritas "Se consideran inexistentes" Dando como resultado un Valor errado o que no corresponde a la realidad .

*Artículo 8º.- Identificación legal. En el aspecto legal se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que pesen sobre los inmuebles y para lo cual es necesario verificar que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre inscrita tal afectación, teniendo en cuenta lo prescrito en el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, así como a los plazos de validez de la afectación. **En caso de no estar inscrita la afectación, se considera inexistente para efectos del avalúo**. Cuando el bien objeto de avalúo haga referencia a construcciones, instalaciones y anexos, es necesario tener en cuenta los materiales que la conforman y el estado de conservación en que se encuentran, además de su edad. Cuando existan servidumbres aparentes y continuas sobre el bien deberán tenerse en cuenta en el avalúo y dejar constancia de esta situación. Parágrafo.- Es necesario que el perito establezca si existe pago de la servidumbre para ser descontado del valor final o por el contrario manifestar el hecho.*



Henry Nañez

Seria interesante que se explicara o mejor definiera la ecuación matemática ya establecidas. como lo son: **las practicas valuatorias en diferentes usos**. Ejemplo: La ecuación o formula matemática del método de comparación se puede aplicar en determinados avalúos, y explicar en que avaluó. Si comerciales, residenciales etc.
Lo mismo para el método de capitalización , renta y todos los demás que la componen, Ya que genera confición a algunos avaluadores a la hora de determinar la ecuación según el uso de suelo al inmueble a avaluar.

Martha Ines Garcia Cifuentes

En dicha Resolución debería **implementarse la normatividad para la realización de DICTAMENES DE INDEMNIZACIONES** por Expropiaciones, además de reglamentar normatividad para Servidumbres eléctricas, acueducto entre otras

Luis Eveiro Romero Celeita

La regulación frente a los avalúos de predios con área de protección por zonas hídricas (30 mts a lado y lado en quebradas o escorrentías y 100 mts en rios) **puesto que en la mayoría de los municipios no se han actualizado los Esquemas de Ordenamiento Territorial**, ni se han implementado los POMCA. Así las cosas no se tiene claro si esas zonas de protección deberían ser incluidas en el avaluó y de ser así como se calcularía el valor de las mismas o los valores de la formula para el "castigo"; en caso contrario.

¿Deben ser excluidas totalmente del avalúo?.

Wilson Jairo Escobar Faciolince

a. Que se implementen nuevos métodos para la elaboración de los informes en las demás categorías para que tratemos de unificar los criterios y los conceptos que son a criterio del avaluador no sean diferentes unos de otros a la hora de opinar de un tema en particular.
b. Cambiar el nombre a la tabla de fito y corvini por su nombre real
c. Que se haga énfasis en que son los avaluadores con RAA los que deben hacer los avalúos para acabar con las mafias en los bancos y entidades financieras que tienen avaluadores sin RAA y unos firmones.

GERMAN ALONSO

Opino que se debe revisar el tema del art. 29 de la Resolución 620/2008, donde se manifiesta:

> *"Parágrafo.- Para una mejor estimación del valor de los cultivos es necesario que exista un inventario técnico del cultivo. Cuando se trate de bosques se debe solicitar a la entidad interesada que suministre un inventario forestal, para una correcta valoración".*

Este parágrafo no lo cumple ni el IGAC. Desestima observaciones de inventarios forestales. Para el IGAC, los bienes ambientales no valen nada. Tenemos el caso de la Serranía Yariguies Parque Nacional parte alta de San Vicente de Chucuri, Santander donde existen los bienes patrimoniales de los caminos de Lenguerke en piedra colocada a mano y transportada por indios y, mulas. El IGAC taso bosques de Robles de mas de 150 cms de diámetro y de mas de 200 a 300 y mas años a $3.000.000 la hectárea. Valoración Falaz para expropiar a los particulares. Un solo árbol produciría mas valor económico maderable que el valor asignado por hectárea. Hoy día, hay decenas de demandas al estado por efecto de reparaciones directas.

Referente al tema de homogenizar para hacer comparable entre ofertas, opino que se debata entre el Consejo para hacer una propuesta conjunta referente a la conveniencia o no de homogenizar, por cuanto la mayoría lo utiliza y no esta normado para aplicabilidad, por lo cual generaría nulidad en eventual proceso judicial o administrativo o probable mala aplicabilidad de métodos valuatorios.

Pienso, que referente a la valuación de bienes patrimoniales, debería darse claridad normativa al respecto, pues existen vacíos normativos y técnicos al respecto, por lo cual opino que se debata entre el Consejo para hacer una propuesta conjunta en general de todos estos temas.

Sentencia T-638/11

SENTENCIA CORTE CONSTITUCIONAL, VIOLACIÓN AL DERECHO FUNDAMENTAL DEL DEBIDO PROCESO POR NO CUMPLIR CRITERIOS, PARÁMETROS O MÉTODOS VALUATORIOS DE RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL IGAC PARA BIENES INMUEBLES



¨Precisamente, al momento de elaborar el respectivo dictamen pericial contentivo del avalúo comercial, los peritos, uno de ellos experto, aplicando los criterios establecidos como parámetros y características, ***debe seguir el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, o el de costos de reposición o el residual****.*

En tratándose del primero de ellos, esto es, el método de comparación o de mercados, la resolución No. 620 de 2008 expedida (…) lo define como ***una técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir de estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo****.*

Lo anterior supone como deber del perito clasificar, analizar e interpretar las diversas ofertas para desde allí establecer el valor comercial del bien, pero sobre todo debe anexar a su experticia la prueba de cada una de ellas para indicar el fundamento claro a partir del cual llegó a su conclusión. No hacerlo sería comprometer la precisión y claridad del dictamen pericial (artículo 241 del C.P.C), lo cual debe analizar el juez atendiendo las reglas de la sana crítica y de la valoración conjunta del material probatorio.

Incumplieron la obligación establecida en el artículo 10 de la Resolución 620 de 1998: Utilizando el método de comparación o de mercados acudiendo a la información de ofertas y/o transacciones recientes de supuestos predios aledaños semejantes y comparables al expropiado, en el sentido de mencionar de forma explícita los medios por los cuales se obtuvo la información, es decir, las fuentes directas de la misma para demostrar su certeza, precisión y confiabilidad, así como la fecha de la publicación o de la transacción y los demás factores relevantes que permitan la identificación posterior del bien base de la comparación.

En el caso de la sentencia T-638/11 ninguna de las dos probanzas se ocupó de ese punto, pues se limitaron a reseñar datos del valor del metro cuadrado en el sector de Bosa, partiendo de algunos predios vendidos frente a los cuales **no existe patrón de semejanza con el que cimenta la litis**. Por ejemplo, el segundo dictamen pericial parte de la base de comparar el inmueble expropiado con dos o tres urbanizados de la zona, por lo tanto **el parámetro de comparación que utilizó no es el adecuado**.

Estima la Sala que el juez accionado incurrió en un defecto fáctico al no restarles valor probatorio por **cuanto la información carecía de la firmeza**, **precisión y claridad en sus fundamentos**, es decir, **al apreciar los dictámenes conforme lo establece el artículo 241 del C.P.C., el operador judicial debió apartarse de los mismos o por lo menos solicitar oficiosamente aclaración, adición o ampliación de los dictámenes respecto de los puntos que mostraban duda, ya que los mismos carecían del poder de convicción**.

En este especial caso el juez incurrió en el defecto fáctico al no desentrañar las imprecisiones técnicas de los informes periciales y ellos le condujeron a tomar una decisión desproporcionada al momento de fijar el valor comercial final del predio objeto de la expropiación judicial.

Precisamente esa decisión es la que desencadena la vulneración del derecho fundamental al debido proceso que le asiste a la empresa actora.

Consejo de Estado:
Los criterios y parámetros para avalúos de inmuebles en la Ley no se agotan y son para todos los casos habidos y por haber según Decreto 1420 de 1998 terminó "entre otros¨

Radicación número: 5457

Norma demandada: Decreto 1420 de 1998

Demandante: CARLOS EDUARDO CASTILLO FANDIÑO.
Demandado: GOBIERNO NACIONAL

*AVALUOS - Legalidad de la expresión "**entre otros**" contenida en el artículo 1° del Decreto 1420/98 / AVALUOS - Determinación del monto de la compensación en tratamiento de conservación.*

*Cuando las leyes que se reglamentan a través del Decreto 1420 de 1998 hacen enumeración de los eventos en que se requiere avalúo **no se agota la materia**, pues pueden existir otros casos para los cuales se requiera el mismo y de tal manera, la expresión "entre otros" solo refleja el espíritu de las leyes a que se refiere la norma demandada.*

*Si bien es cierto que lo concerniente a la determinación del monto de la compensación en tratamientos de conservación, es uno de los eventos indicados en el artículo 1° del Decreto 1420 de 1998 como los casos en que se aplica el procedimiento del avalúo, no lo es menos, que en relación con esta especial temática se señaló luego en el texto del decreto demandado, de manera expresa que, **para efectos de tal determinación, para el reparto equitativo de cargas y beneficios y para la delimitación de las unidades de actuación urbanística, se entienden como áreas morfológicas homogéneas las zonas que tienen características análogas en cuanto a tipologías de terreno, edificación o construcción, usos e índices derivados de su trama urbana original** (parágrafo 1° artículo 6° del Decreto 1420 de 1997), **por lo que, deduce la Sala, en nada se modificó el procedimiento establecido en el artículo 11 del Decreto 151 de 1998, sino tan sólo se hizo precisión sobre un concepto necesario para la interpretación de la norma reglamentada.***

GRACIAS

CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES