RESOLUCIÓN N° 1137

(01 AGO 2024)

"Por la cual se establecen los criterios, parámetros y metodologías para la elaboración de los avalúos con el fin de determinar los valores comerciales en el marco del procedimiento de compra por oferta voluntaria contenido en el artículo 62 de la Ley 2294 de 2023"

EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO "AGUSTÍN CODAZZI"

En ejercicio de sus facultades legales, en particular, las conferidas por el literal d) y el parágrafo 1 del artículo 62 de la Ley 2294 de 2023, y los numerales 2, 10 y 20 del artículo 10 del Decreto 846 de 2021, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 58 de la Constitución Política establece que "La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica".

Que la Ley 160 de 1994 contempla la negociación directa para la adquisición de inmuebles, con base en los motivos de interés social o utilidad pública establecidos en esa ley.

Que el numeral 2 del artículo 32 de la Ley 60 de 1994 establece que "El precio máximo de negociación será el fijado en el avalúo comercial que para tal fin se contrate con personas naturales o jurídicas legalmente habilitadas para ello, de acuerdo con el reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional".

Que el artículo 62 de la Ley 2294 de 2023, "Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencial Mundial de la Vida", establece el procedimiento de compra por oferta voluntaria y negociación directa, a cargo de la Agencia Nacional de Tierras (ANT), como una estrategia relacionada con la reforma rural integral.

Que el citado artículo 62 dispone, en el literal d) que "Una vez recibida la oferta, la ANT solicitará la elaboración del respectivo avalúo comercial. El avalúo comercial podrá ser elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), o quien haga sus veces o cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, que se encuentre inscrito en el registro abierto de avaluadores y autorizada por lonja de propiedad raíz. Para efectos de la elaboración de avalúos comerciales, se dará aplicación a los criterios, parámetros y metodologías definidas por el IGAC y normatividad vigente en materia de avalúos".

Que la ley 1673 de 2013 "por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones" regula de manera integral el alcance y reconocimiento de la actividad de los avaluadores como personas naturales, su código ético, sus deberes y el régimen de

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia
(+57) 601 653 1888
www.igac.gov.co

incompatibilidades e inhabilidades. Bajo este marco, estableció un mecanismo de autorregulación, consistente en que las Entidades Reconocidas de Autorregulación, son entidades sin ánimo de lucro integradas por avaluadores y autorizadas por la Superintendencia de Industria y Comercio, que ejercen las funciones normativas, de supervisión, disciplinaria y de registro sobre los avaluadores que legalmente ejercen la actividad en el país. Este mecanismo se materializa en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, que es el único mecanismo público y abierto, definido en el artículo 3º de la mencionada ley como "... el protocolo a cargo de la Entidad Reconocida Autorregulación de Avaluadores en donde se inscribe, conserva y actualiza información de los avaluadores, de conformidad con lo establecido en la presente ley";

Que el artículo 23 de la ley 1673 de 2013 dispone que "Quienes realicen la actividad de avaluador están obligados a inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores, lo que conlleva la obligación de cumplir con las normas de autorregulación de la actividad". Estas obligaciones "deberán atenderse a través de cuerpos especializados para tal fin, establecidos dentro de las Entidades Reconocidas de Autorregulación. La obligación de autorregulación e inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores es independiente del derecho de asociación a las Entidades Reconocidas de Autorregulación".

Que el parágrafo 1 del artículo 62 de la ley 2294 de 2023 dispone que "En aquellos casos en los que se priorice una zona para la compra de predios por parte del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, la ANT solicitará la elaboración de avalúos de referencia por metodologías de valoración masiva o por zonas homogéneas geoeconómicas, de acuerdo con la regulación técnica establecida por el IGAC. Cuando se genere un incremento en el valor del suelo, al avalúo comercial al que se refiere el inciso anterior, se le descontará el mayor valor generado por la priorización".

Que el artículo 2.14.6.2.1. del Decreto 1071 de 2015 Único Reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural, contempla la adquisición directa de tierras por parte del Incoder, hoy Agencia Nacional de Tierras, con el objeto de dar cumplimiento a los fines de interés social y utilidad pública definidos en la Ley 160 de 1994.

Que el artículo 2.14.6.4.3 del Decreto 1071 de 2015 dispone que "El precio de negociación de los predios y mejoras que adquiera el INCODER, será fijado por el avalúo comercial que para tal efecto se contrate con las personas naturales o jurídicas legalmente habilitadas para ello, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el Decreto Reglamentario especial que sobre avalúos y dictámenes expida el Gobierno, tal como fue compilado por el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Información Estadística".

Que el artículo 2.2.2.3.2. del Decreto 1170 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Información Estadística, señala que se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

Que el artículo 2.14.6.3.1 del Decreto 1071 de 2015 señala la información que es preciso acopiar para la identificación de los predios, para lo cual dispone que el INCODER, (hoy Agencia Nacional de Tierras) ***"...***adelantará las diligencias indispensables para determinar la aptitud agropecuaria de los predios rurales propuestos u ofrecidos en venta, dispondrá la entrega por parte de los interesados de los planos que permitan la identificación predial, elaborados conforme a las disposiciones y requisitos técnicos exigidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o adoptados por el INCODER y ordenará su avalúo, siempre y cuando que los predios cumplan con las condiciones mínimas señaladas por el Consejo Directivo".

Que el artículo. 2.2.2.3.12 del Decreto 1170 de 2015 señala el contenido de la solicitud de avalúo y los documentos que la deben acompañar y el artículo 2.2.2.3.20 del mismo decreto establece los parámetros generales que se tendrán en cuenta para determinar el valor comercial. A su vez, el artículo 2.2.2.3.19 del citado decreto establece que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones y las personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por las lonjas en sus informes de avalúo especificarán el método utilizado y el valor comercial definido independizando el valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación.

Que el artículo 2.2.2.3.6. del Decreto 1170 de 2015 señala que como zona o subzona geoeconómica homogénea se entiende el espacio que tiene características físicas y económicas similares, teniendo en cuenta, según las características del inmueble objeto del avalúo:

1. Topografía.
2. Normas urbanísticas.
3. Servicios públicos domiciliarios.
4. Redes de infraestructura vial.
5. Tipología de las construcciones.
6. Valor por unidad de área de terreno.
7. Áreas Morfológicas Homogéneas.
8. La estratificación socioeconómica.

Que el parágrafo 2 del citado artículo 2.2.2.3.6. del Decreto 1170 de 2015 dispone que "En desarrollo del presente decreto, podrán tomarse como referencia las zonas homogéneas físicas elaboradas por las autoridades catastrales en sus procesos de formación catastral o de actualización de formación catastral".

Que el artículo 2.2.2.3.22 del Decreto 1170 de 2015, ordenó al Instituto Geográfico Agustín Codazzi adoptar mediante resolución las normas metodológicas para la realización de los avalúos de que trata dicho decreto, que incluye aquellos relacionados con la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria.

Que el artículo 2.2.2.3.25 del Decreto 1170 de 2015 dispone que "Cuando las condiciones del inmueble objeto del avalúo permitan la aplicación de uno o más de los métodos

enunciados en el artículo anterior, el avaluador debe realizar las estimaciones correspondientes y sustentar el valor que se determine".

Que el artículo 2.2.2.6.3. del Decreto 1170 de 2015 señala que para la determinación de los avalúos catastrales será necesaria la estimación del valor comercial del inmueble, según los métodos que dicho artículo señala, entre otros. Por tanto, esta disposición aplica también a los avalúos que se realicen para efectos de la adquisición de inmuebles o para los instrumentos de gestión y financiación. Los métodos señalados son 1. De comparación o de mercado; 2. De capitalización de rentas o ingresos; 3. De costo de reposición y 4. Residual.

Que el artículo 2.2.2.6.1. del Decreto 1170 de 2015 establece que "Todos los Gestores Catastrales deberán contar con un Observatorio Inmobiliario Catastral donde se recopilará la información del mercado inmobiliario del área geográfica a su cargo, proveniente de fuentes tales como ofertas, transacciones, costos de construcción, entre otras, y el cual deberá estar articulado, para tal efecto, con el Observatorio Nacional del Departamento Nacional de Estadística (DANE). Todo avalúo comercial deberá estar sustentado en información registrada en el observatorio inmobiliario catastral, para lo cual se deberá garantizar que cualquier tipo de información utilizada en el avalúo sea registrada en el observatorio. Lo anterior, sin perjuicio de las normas relacionadas con la protección de datos personales. Que esta disposición se retoma en el artículo 4.7.1. de la Resolución IGAC 1040 de 2023, por medio de la cual se expide la resolución única de la gestión catastral multipropósito.

Que en el glosario del Observatorio Inmobiliario Catastral -OIC del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mercado inmobiliario se define como la interacción de agentes cuyas decisiones mantienen o modifican la oferta, demanda y precio de bienes inmuebles en un ámbito geográfico y tiempo determinado, definición que también se incorpora en la Resolución IGAC 1040 de 2023.

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

CAPÍTULO 1
ASPECTOS GENERALES

Artículo 1. Objeto. Definir los criterios, parámetros y metodologías para determinar los valores comerciales que se tendrán en cuenta para efectos de la adquisición de predios en suelo rural por parte de la Agencia Nacional de Tierras, para los fines contemplados en el artículo 62 de la Ley 2294 de 2023

Artículo 2. Ámbito de aplicación. Esta resolución es aplicable a los avalúos de referencia por metodologías de valoración masiva o por zonas geoeconómicas homogéneas, de que trata el parágrafo 1 del artículo 62 de la Ley 2294 de 2023, con el fin de que no sean tenidos en cuenta los incrementos producidos por la priorización de zonas para la compra de

predios realizada por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural y también aplica para la realización de avalúos puntuales para determinar los valores comerciales para la adquisición de predios rurales por parte de la Agencia Nacional de Tierras, o la entidad que haga sus veces, en el marco del artículo mencionado.

Parágrafo. Los avalúos de referencia mantendrán coherencia con aquellos elaborados para efectos de la actualización masiva de valores catastrales para reducción del rezago, de que trata el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023.

CAPÍTULO 2
PARÁMETROS Y METODOLOGÍAS PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL

Artículo 3. Métodos de avalúos. Para los terrenos se aplicarán los métodos de capitalización de ingresos y/o comparativo o de mercado y para las edificaciones o instalaciones el método de costo de reposición, de conformidad con las normas legales, reglamentarias y con los parámetros establecidos en la presente Resolución.

En el caso de los avalúos de referencia de que trata el parágrafo 1 del artículo 62 de la Ley 2294 de 2023, solo serán avaluados los terrenos.

Artículo 4. Particularidades de las zonas rurales. Sin perjuicio de los parámetros y criterios para la elaboración de avalúos establecidos en el Decreto 1170 de 2015, la determinación de los valores comerciales de que trata esta Resolución tendrá en cuenta las particularidades de los terrenos rurales, en concordancia con los artículos 29 y 30 de la Resolución IGAC 620 de 2008, con el fin de establecer:

1. Clasificación de los suelos según su capacidad de uso y consulta de los estudios de suelos para conocer las condiciones agronómicas, que faciliten o impidan los cultivos.
2. Fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ellas.
3. Vías internas y de acceso y distancia desde la cabecera municipal hasta el sitio de acceso al predio.
4. Topografía, clima, temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual. Posibilidades de adecuación.
5. Cultivos: tipo, variedad densidad de siembra, edad, estado fitosanitario, y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si éste es de carácter comercial cultivado o protector.

Artículo 5. 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 de los avalúos puntuales de los terrenos rurales que serán adquiridos se aplicarán los métodos de capitalización de ingresos y/o comparativo o de mercado, de conformidad con lo dispuesto en esta Resolución y tomando como principal factor la aptitud agropecuaria de los terrenos y con el fin de verificar las condiciones establecidas en la

definición de valor comercial contenida en el artículo 2.2.2.3.2. del Decreto 1170 de 2015, que son:

1. Probabilidad de la realización de la transacción por el precio determinado.
2. Libertad en la definición del precio y demás condiciones de la transacción
3. Conocimiento de las condiciones físicas del predio, de acuerdo con los factores señalados en el artículo anterior.
4. Conocimiento de las condiciones jurídicas del predio.

Parágrafo: Según los estándares técnicos de calidad vigentes para Colombia, la aplicación de los métodos partirá de una investigación de mercado y se basará en datos específicos recolectados, procesados con su fuente corroborable, para determinar la comparabilidad y pertinencia de los resultados del análisis.

Artículo 6. Método de capitalización de ingresos. Es aquel que busca establecer el valor comercial de un terreno a partir de las rentas o ingresos que se pueden obtener de él o de inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso actual y de localización, trayendo a valor presente la suma de los ingresos probables o rentas generadas en el ciclo productivo vigente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

La aplicación de este método partirá de una investigación de mercado y estará basado en datos específicos recolectados y procesados, a efectos de determinar la comparabilidad y la pertinencia de los resultados del análisis.

Artículo 7. Método comparativo o de mercado. Mediante este método se busca establecer el valor comercial de un terreno a partir del estudio de las transacciones recientes de bienes semejantes o comparables al del objeto del avalúo y, complementariamente, de ofertas. Tales transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Los terrenos comparables se entienden como aquellos similares a los que son objeto del avalúo, en lo que tiene que ver con las condiciones del mercado en la fecha del avalúo, y también su localización y sus características físicas de acuerdo con los aspectos señalados en el artículo 4 de esta resolución.

Para la utilización de este método es necesario que exista un mercado inmobiliario de bienes semejantes o comparables y que el avaluador tenga acceso a información de transacciones recientes y de precios tanto de oferta como de demanda. Para este fin, se apoyará en los datos disponibles en el respectivo Observatorio Inmobiliario Catastral.

En el informe del avalúo se hará mención explícita a las fuentes de información sobre transacciones, los valores tanto de oferta como de demanda, el lugar y la fecha de publicación o el mecanismo a través del cual se obtuvieron y se mostrará la consistencia estadística de los datos encontrados, en concordancia con la Resolución 620 de 2008.

Parágrafo. Por transacciones recientes se entenderá aquellas realizadas durante cinco años anteriores a la fecha del informe de avalúo.

Artículo 8. Método de reposición. Consiste en estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, de un bien semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada. La determinación del valor comercial se basa en los elementos y el estado de conservación de una construcción o una instalación. Para tal efecto deberá contener como mínimo la siguiente información: área, edad de la edificación, características constructivas, número de plantas, uso e insumos que permitan determinar el estado de conservación.

SECCIÓN 1
DETERMINACIÓN DE VALORES DE REFERENCIA

Artículo 9. Zonas geoeconómicas homogéneas, Los avalúos de referencia se realizarán por metodologías de valoración masiva o por zonas homogéneas geoeconómicas, entendidas como los espacios geográficos determinados a partir de Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario.

Artículo 10. **Determinación de las zonas geoeconómicas homogéneas.** Como base para la realización de los avalúos que se tendrán como referencia para efectos de lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 62 de la Ley 2294 de 2023, en las zonas priorizadas para la compra de predios mediante oferta voluntaria o en las que se prioricen en el futuro por parte del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, se definirán zonas geoeconómicas homogéneas, de conformidad con las disposiciones contenidas en los Decretos 1170 de 2015 y 1071 de 2015, con base en una muestra probabilística a partir de zonas con características físicas homogéneas.

Artículo 11. Zonas homogéneas físicas. Se tendrán en cuenta las zonas homogéneas físicas que han servido de base de los procesos de formación o de actualización catastral realizados dentro de los cinco años anteriores a la fecha del avalúo.

Si fuere necesaria la actualización de las zonas homogéneas físicas, la entidad interesada en el avalúo la solicitará al IGAC o a cualquiera de los gestores catastrales autorizados, de acuerdo con las disposiciones de esta Resolución y de las normas concordantes.

En la determinación de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, en aquellos territorios o municipios sin formación catastral y teniendo en cuenta que no existe la representación geográfica predial, dichas zonas se definirán considerando la información disponible y variables como: áreas homogéneas de tierra, norma de uso del suelo, uso actual del suelo, influencia de las vías, disponibilidad de aguas superficiales. Se propenderá por garantizar que cada polígono de valor similar resultante se adelante a través de una investigación económica, soportada por los métodos descritos en esta resolución.

Artículo 12. Métodos aplicados a los avalúos de referencia. En el evento en que no se cuente con información sobre transacciones realizadas en los últimos cinco años en la respectiva zona geoeconómica homogénea y en la forma indicada en el artículo 7 de esta Resolución, para determinar los valores de referencia se aplicará el método de capitalización de ingresos, complementado con la información disponible sobre transacciones, ofertas, avalúos bancarios y cualquier otro dato que permita identificar las condiciones de la zona donde se realizarán los avalúos.

Si existe una dinámica de transacciones en la zona que permita aplicar el método comparativo o de mercado, el avaluador dejará consignado en su informe las fuentes que consultó y los soportes de la investigación realizada, al igual que si utiliza el método de capitalización de ingresos.

Artículo 13. Otras metodologías. Para la recolección de información para la realización de los avalúos de referencia podrán ser utilizados los métodos directos, indirectos, declarativos, colaborativos o la combinación de estos. También se podrán aplicar modelos estadísticos con capacidad predictiva del valor de los terrenos, a partir del uso del conjunto de información disponible y en función de variables explicativas relacionadas con las condiciones físicas, de localización y económicas de los terrenos.

SECCIÓN 2
AVALÚOS PUNTUALES PARA LA COMPRA DE TIERRAS Y DESCUENTO DE LOS INCREMENTOS DE PRECIOS GENERADOS POR EL PROGRAMA DE COMPRAS DE TIERRA RURAL POR OFERTA VOLUNTARIA

Artículo 14. Identificación física del predio. El predio será identificado teniendo en cuenta los aspectos señalados en el artículo 7 de la Resolución IGAC 620 de 2008, con base en la información suministrada por el solicitante del avalúo, que anexará a la solicitud una ficha predial donde se indiquen los elementos que serán objeto del avalúo. También suministrará el inventario técnico de los cultivos que existan.

La identificación física del predio se podrá adelantar con visita al mismo o mediante la utilización de métodos indirectos que permitan la realización del avalúo con base en la información suministrada por el solicitante.

Parágrafo. La Agencia Nacional de Tierras podrá solicitar al avaluador la realización de visita al predio cuando lo considere pertinente, en razón de sus condiciones particulares.

Artículo 15. Determinación del valor comercial. La determinación del valor comercial, a través de un avalúo puntual, para la negociación que realice la Agencia Nacional de Tierras se realizará de la siguiente manera:

1. Valor del terreno: Se determinará el valor comercial, teniendo en cuenta los parámetros establecidos en esta Resolución, las condiciones específicas del terreno objeto de la

venta y las condiciones del mercado inmobiliario, de acuerdo con la definición establecida en los artículos 2.2.2.1.1 y 2.2.2.3.2. del Decreto 1071 de 2015 y en el artículo 5 de la presente Resolución.

2. El método o los métodos que sean aplicados se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 6, 7 y 8 de esta Resolución.

3. Valor de los cultivos: En caso de existir cultivos se determinará el tipo, variedad, densidad de la siembra, estado fitosanitario, el número de cosechas anuales y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si éste es de carácter comercial cultivado o protector. Se deberá contar con un inventario técnico del cultivo, de conformidad con la Resolución IGAC 620 de 2008. Además, se definirán los requerimientos mínimos del cultivo y las características de las adecuaciones que se hayan introducido al terreno, tales como canales de riego y drenaje y la disponibilidad efectiva de aguas.

   En cultivos permanentes, se tendrán en cuenta solamente los valores del ciclo productivo actual que está por cosechar al momento de la realización del avalúo y que cuente con un adecuado estado fitosanitario. En ningún caso se reconocerán dentro de los valores cosechas futuras para la determinación del valor de los cultivos.

4. Valor de las construcciones e instalaciones; Se realizará de acuerdo con el método de costo de reposición.

Artículo 16. Método utilizado. Se utilizará el método comparativo o de mercado cuando el avaluador pueda demostrar la existencia de transacciones de bienes comparables a aquel objeto del avalúo, con consistencia estadística, en la zona geoeconómica homogénea y dentro de los cinco años anteriores a la fecha del informe de avalúo. Las ofertas se tendrán como fuente de información complementaria, en el mismo periodo de 5 años.

Cuando no existan transacciones que cumplan las condiciones aquí señaladas, se utilizará el método de capitalización de ingresos.

Parágrafo. La persona responsable de revisar e impugnar los avalúos solicitados verificará que se cumplan las condiciones señaladas en este artículo.

Artículo 17. Parametros a tener en cuenta para controlar los incrementos producidos por el programa de compra de tierras por oferta voluntaria. Con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 62 de la ley 2294 de 2023 se tendrán en cuenta los siguientes parámetros:

1. El avaluador que realice el avalúo puntual comparará los valores comerciales del terreno, determinados de conformidad con lo establecido en esta Resolución, con aquellos establecidos en los avalúos de referencia.

2. En caso de requerir actualizar los valores de referencia, se actualizarán de acuerdo con índices que cuenten con soporte técnico y que representen la dinámica inmobiliaria de los predios rurales tomando como principal factor la aptitud agropecuaria de los terrenos.

3. Cuando se utilice el método comparativo o de mercado, en el avalúo puntual, no se tendrán en cuenta los incrementos en los precios de los terrenos producidos por el anuncio del programa de compras por oferta voluntaria, que se concreta en la priorización de la que trata el numeral 5 del artículo 61 de la ley 2294 de 2023.

   El avaluador comparará la existencia y los valores de las transacciones realizadas y de las ofertas, antes y después de la fecha de anuncio de priorización de zonas para la compra de predios, para efectos de evitar que incorporen incrementos en los valores producidos por este anuncio.

4. El avaluador consignará en su informe el detalle de las fuentes de los datos tenidos en cuenta para el avalúo y la consistencia de cada uno. Además, sustentará las razones de la diferencia de los valores comerciales determinados en los avalúos de referencia y aquel determinado para el terreno en el avalúo puntual.

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

Artículo 18. Vigencia de los avalúos. De conformidad con el artículo 2.2.2.3.18 del Decreto 1170 de 1015, los avalúos puntuales elaborados para efectos de la adquisición de predios tendrán una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

Los avalúos de referencia se realizarán por una sola vez y el valor comercial que en ellos se determine se actualizará anualmente según lo indicado previamente en esta Resolución.

CAPÍTULO 3
PROCEDIMIENTOS Y OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 19. Solicitud de los avalúos. El director de la Agencia Nacional de Tierras, o el funcionario delegado para tal fin, solicitará y contratará la realización de los avalúos que se requieran, y se encargará de su revisión y eventual impugnación, de conformidad con las condiciones establecidas en la presente resolución.

Artículo 20. Plazo para realizar los avalúos. El plazo para la realización de los avalúos será pactado entre la Agencia Nacional de Tierras o quien haga sus veces y la persona natural o jurídica que preste el servicio valuatorio.

Artículo 21. Avaluadores. Los avalúos de que trata esta resolución deberán ser realizados por avaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores de que trata la Ley 1673

de 2013, quienes deberán cumplir con los requisitos de formación, ajustarse al régimen de inhabilidades, impedimentos e incompatibilidades y al Código de Ética de la actividad, establecidos por la citada ley.

Artículo 22. Procedimientos. Los procedimientos para la elaboración y controversia de los avalúos serán los contenidos en el artículo 2.2.2.3.11 y siguientes del Decreto 1170 de 2015, en la Resolución IGAC 620 de 2008 y en el artículo 62 de la ley 2294 de 2023.

Las solicitudes de impugnación o de revisión serán realizadas por el funcionario que señale la Agencia Nacional de Tierras o la entidad pública que solicite los avalúos

Artículo 23. Avalúos para determinar valores comerciales sustentados en información de los Observatorios Inmobiliarios Catastrales. Cualquier avalúo elaborado para determinar valores comerciales estará sustentado en información registrada en los Observatorios Inmobiliarios Catastrales de los Gestores Catastrales, en los términos del artículo 4.7.1.de la Resolución IGAC No. 1040 de 2023, desde el momento en que entre en operación el Observatorio. A su vez, el resultado de los avalúos será remitido a estas dependencias, con observancia de las normas relacionadas con la protección de datos personales.

Artículo 24. Publicidad de los valores comerciales. Los valores comerciales determinados en los avalúos de referencia, para zonas geoeconómicas homogéneas, serán publicados por los Observatorios Inmobiliarios Catastrales.

También se publicarán estadísticas, como datos anonimizados, de los valores de las transacciones realizadas por la Agencia Nacional de Tierras, sin perjuicio de la publicidad de los actos administrativos que soporten las compras de tierras rurales, de conformidad con las normas legales.

Artículo 25. Vigencia Esta resolución rige a partir de su publicación en el Diario Oficial.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en la ciudad de Bogotá D.C. 01 AGO 2024

GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES
Director General

Aprobó: Andrés Felipe González Vesga, Director Regulación y Habilitación. AFGV
Revisó: Angela Patricia Zabala López, Jefe Oficina Asesora Jurídica (E).
Kelly Johanna Morales Sarmiento, Asesora Dirección General.
Elaboró: María Mercedes Maldonado – Abogada Subdirección General.
Dirección de Regulación y Habilitación. AFGV