
AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

BASE JURÍDICA AVALÚO CATASTRAL

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

DECRETO 148 de 2020

Es una normativa que reglamenta parcialmente la Ley 1955 de 2019 y modifica el Decreto 1170 de 2015 en lo referente a la gestión catastral del país, estableciendo aspectos como el servicio público catastral, la definición de los gestores y operadores catastrales, y el funcionamiento del Comité Técnico Asesor para la Gestión Catastral.

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

DECRETO 148 de 2020

Fundamento constitucional

El Artículo 2° Superior, son fines esenciales del Estado, entre otros, servir a la comunidad, garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución y mantener la integridad territorial.

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

DECRETO 148 de 2020

Artículo 209 Superior. Las actuaciones administrativas y los procedimientos que se adelantan en el marco normativo señalado por la Ley 1955 de 2019 en materia de catastro deben regirse de acuerdo con los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad de la función administrativa, la cual está al servicio del interés general

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

DECRETO 148 de 2020

Fundamento constitucional

El Artículo 365 de la Constitución Política dispone que los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado, razón por la cual este tiene el deber de asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional. Así mismo, dispone que la prestación de los servicios públicos podrá ser realizada por el Estado, en forma directa o indirecta, por comunidades organizadas, o por particulares; sin perjuicio del deber estatal de mantener la regulación, el control y la vigilancia de los servicios públicos.

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

DECRETO 148 de 2020

Fundamento Legal

Ley 1955 de 2019, artículos: 79 al 82 "Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022. *"Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad"* establece que la **Gestión Catastral** es un servicio público cuyo objeto es la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito.

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

DECRETO 148 de 2020

Fundamento Legal

Decreto 1170 de 2015 "Por el cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística"

HABILITACIÓN DE GESTORES CATASTRALES Y REQUISITOS DE
IDONEIDAD PARA OPERADORES CATASTRALES

ARTÍCULOS: 2.2.2.5.1. - 2.2.2.5.3

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

Decreto 1170 de 2015

ARTÍCULO 2.2.2.5.1.

Habilitación de entidades territoriales y esquemas asociativos de entidades territoriales como gestores catastrales. Para la habilitación de las entidades territoriales y de **los esquemas asociativos de entidades territoriales como gestores catastrales**, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC deberá verificar el cumplimiento de las siguientes condiciones: JURÍDICAS, TÉCNICAS y FINANCIERAS

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

Decreto 1170 de 2015

1. **Jurídicas:** El documento mediante el cual se acredite la representación legal de la entidad territorial o del esquema asociativo de conformidad con lo previsto en el Artículo 249 de la Ley 1955 de 2019 o la reglamentación vigente
 1. **Técnicas:** Presentar la descripción detallada de las condiciones en las que se llevará a cabo la prestación del servicio público de gestión catastral en relación con la formación, actualización, conservación y difusión catastral. Esta descripción deberá incluir un plan que contenga los siguientes elementos:
-
-

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

Decreto 1170 de 2015

Fundamento Legal

2.1. El cronograma y las actividades para desarrollar durante los primeros veinticuatro (24) meses de prestación del servicio público de gestión catastral a partir de su habilitación.

2.2. La ~~fecha~~ aproximada del inicio del servicio público de gestión catastral, la cual deberá iniciar una vez finalizado el empalme de que trata el Artículo 2.2.2.5.4 del presente decreto.

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

DECRETO 148 de 2020

Avalúo catastral. Es el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción.

Avalúo comercial. Es el precio más probable por el cual un predio se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción.

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

catastro con enfoque multipropósito. Es aquel en el que la información que se genere a partir de su implementación, debe servir como un insumo fundamental en la formulación e implementación de diversas políticas públicas, contribuyendo a brindar una mayor seguridad jurídica, la eficiencia del mercado inmobiliario, el desarrollo y el ordenamiento territorial, integrada con el registro público de la propiedad inmueble, digital e interoperable con otros sistemas de información del territorio, y que provea instrumentos para una mejor asignación de los recursos públicos y el fortalecimiento fiscal de los territorios.

Tipologías constructivas. Es la clasificación o categorización de las características para las cuales fueron creadas las construcciones y/o edificaciones, que comprende la estructura, acabados, altura y los muros, entre otros.

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

Principios de la gestión catastral.

- a) **Calidad:** La gestión catastral deberá realizarse bajo los estándares de rigurosidad que estén dirigidos a que la prestación del servicio satisfaga las necesidades de los usuarios de manera continua, ininterrumpida y eficiente;
- b) **Eficiencia:** Los gestores y operadores catastrales buscarán adelantar todos los procesos y procedimientos previstos en el presente Decreto, al menor costo posible y buscando cumplir las finalidades del servicio público catastral;
- c) **Progresividad:** El enfoque multipropósito del servicio público catastral se hará de manera gradual y progresiva, de acuerdo con la disponibilidad fiscal y el principio de sostenibilidad;
- d) **Libre competencia:** Las autoridades nacionales velarán por la concurrencia de múltiples gestores y operadores catastrales en la prestación del servicio catastral;
- e) **Seguridad jurídica:** La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, no sanea los —
■ vicios de la propiedad o tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener ■
mejor derecho a la propiedad o posesión del predio;

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

f) **Apertura tecnológica:** Se garantiza la libertad de elegir la tecnología más apropiada y adecuada para cumplir los requerimientos del servicio público catastral, siempre y cuando se sigan los estándares de interoperabilidad adoptados por la autoridad reguladora;

g) **Integralidad:** La información catastral estará definida de acuerdo con estándares técnicos únicos para todo el país, comprendiendo la totalidad del territorio nacional, describiendo la situación física, económica y material de los predios y reflejando la información jurídica del Registro de Instrumentos Públicos;

h) **Participación ciudadana:** En el proceso de gestión catastral multipropósito, el Sistema Nacional Catastral Multipropósito garantizará una amplia y efectiva participación de las comunidades y de las personas en la generación, mantenimiento y uso de la información;

i) **Publicidad y uso de la información:** La información catastral en sus componentes físico, jurídico y económico es pública y está a disposición de los usuarios. Los Gestores Catastrales promoverán la difusión, acceso y uso de información catastral;

j) **Sostenibilidad:** La gestión catastral propenderá por mantenerse productiva en el transcurso del tiempo bajo criterios de optimización de los recursos que no comprometan fiscalmente la satisfacción de necesidades futuras de los ciudadanos, el aprovechamiento sostenible de los recursos y la adecuada administración del territorio.

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

Objetivos de la gestión catastral. *Garantizar la calidad de la información catastral de los bienes inmuebles del país, buscando una cobertura del servicio y una prestación eficiente del mismo de forma permanente, en favor del ciudadano, con el propósito de servir de insumo en la formulación e implementación de políticas públicas y brindar seguridad jurídica a la relación de los ciudadanos con los bienes raíces en el territorio nacional.*

Prestación del servicio de la gestión catastral. *En los términos del artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, los responsables de la prestación del servicio público de la gestión catastral son el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y los Gestores Catastrales, quienes prestarán el servicio directamente o a través de los operadores catastrales.*

En todo caso, el Instituto (IGAC) será la máxima autoridad catastral nacional del servicio público de la gestión catastral y tendrá la competencia como autoridad reguladora. Así mismo, será prestador del servicio de manera excepcional en ausencia de Gestores Catastrales habilitados, es decir, en los municipios donde no se encuentre prestando el servicio otro Gestor Catastral o en los casos en que sea contratado directamente.

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

Intervinientes en la gestión catastral.

1. **Los usuarios del servicio público de gestión catastral:** Son todas las personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado, que hagan uso de la información resultante del ejercicio de la gestión catastral.

2. **El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC):** Es la máxima autoridad catastral del país, encargado de la función reguladora y ejecutora en materia de gestión catastral, agrología, cartografía, geografía y geodesia a nivel nacional. El IGAC tendrá la función de verificar las condiciones para la habilitación como Gestores Catastrales y otorgar la habilitación.

3. **Los gestores catastrales:** Son las entidades públicas del orden nacional o territorial, así como los esquemas asociativos de entidades territoriales, que hayan sido habilitadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) según la reglamentación dispuesta para tal efecto, así como el IGAC por excepción. De igual manera, se consideran gestores catastrales, los catastros descentralizados y delegados titulares de la gestión catastral. Así mismo, es gestor catastral la Agencia Nacional de Tierras en los términos del artículo 80 de la Ley 1955 de 2019. Los gestores catastrales, independientemente de su jurisdicción, podrán prestar el servicio público catastral en cualquier parte del territorio nacional.

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

4. **Los operadores catastrales.** Son las personas jurídicas, de derecho público o privado que, mediante contrato suscrito con uno o varios gestores catastrales, desarrollan labores operativas que sirven de insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados, conforme a la regulación que para el efecto expida el Gobierno nacional. Los requisitos de idoneidad y las condiciones de contratación de los operadores catastrales serán los señalados por las normas que regulen la materia.

5. **La Superintendencia de Notariado y Registro (SNR):** Es la entidad que ejerce las funciones la inspección, vigilancia y control al ejercicio de la gestión catastral, en virtud de lo dispuesto en los artículos 79, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019.

6. **Municipios:** Son autónomos para habilitarse como gestores catastrales o contratar a un gestor catastral, incluido al IGAC como prestador por excepción, conforme a los principios de coordinación, concurrencia y subsidiariedad.

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

Obligaciones generales de los gestores catastrales. Los gestores catastrales tendrán las siguientes obligaciones:

a) *Prestar el servicio en forma continua y eficiente, garantizando los recursos físicos, tecnológicos y organizacionales para la prestación óptima del servicio público catastral;*

b) *Prestar el servicio público catastral en los municipios para las cuales sea contratado;*

c) *Garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico, sin perjuicio de las competencias asignadas a la Agencia Nacional de Tierras (ANT);*

d) *Suministrar permanentemente la información catastral en el Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC), de manera oportuna, completa, precisa y confiable conforme a los mecanismos definidos por la autoridad reguladora;*

e) *Garantizar la actualización permanente de la base catastral y la interoperabilidad de la información que se genere con el Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC) o la herramienta tecnológica que haga sus veces;*

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

- f) Informar a través del SINIC al IGAC y a la SNR el inicio de sus actividades y modificaciones en su área de operación para que esas autoridades puedan cumplir sus funciones;*
- g) Dar cumplimiento al plan con que se habilitó para ejercer el servicio público;*
- h) Cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio;*
- i) Verificar los requisitos de idoneidad de los operadores catastrales de conformidad con lo señalado por el Gobierno nacional;*
- j) Reportar a través del SINIC, los operadores catastrales con los cuales contrate actividades que sirvan de insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados;*
- k) Las demás previstas en este decreto y las normas concordantes y complementarias.*

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

Instancia Técnica Asesora para la Regulación de la Gestión Catastral. Créese el Comité Técnico Asesor para la Gestión Catastral como la instancia técnica asesora que tiene como objetivo garantizar la idoneidad de las propuestas de regulación de la gestión catastral que presente el IGAC en ejercicio de sus funciones legales. La composición del Comité Técnico Asesor para la Gestión Catastral será la siguiente:

1. El Director del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), que presidirá el Comité.
2. El Director Técnico de Registro o el Superintendente Delegado de Tierras de la Superintendencia de Notariado y Registro o su delegado de nivel asesor.
3. El Director Técnico de Geoestadística del DANE o su delegado de nivel asesor.
4. Dos (2) expertos internacionales.

5. Dos (2) expertos nacionales.

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

Procedimientos de Enfoque Multipropósito

Información catastral. *Corresponde a las características físicas, jurídicas y económicas de los bienes inmuebles. Dicha información constituirá la base catastral y deberá ser reportada por los gestores catastrales en el Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC) o en la herramienta tecnológica que haga sus veces, de acuerdo con los estándares y especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora.*

La información catastral deberá reflejar la realidad física de los bienes inmuebles sin importar la titularidad de los derechos sobre el bien.

a) **Información física:** *Corresponde a la representación geométrica, la identificación de la cabida, los linderos y las construcciones de un inmueble. La identificación física no implica necesariamente el reconocimiento de los linderos del predio in situ,*

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

b) **Información jurídica:** Identificación de la relación jurídica de tenencia entre el sujeto activo del derecho, sea el propietario, poseedor u ocupante, con el inmueble.

Esta calificación jurídica no constituye prueba ni sana los vicios de la propiedad;

c) **Información económica:** Corresponde al valor o avalúo catastral del inmueble. El avalúo catastral deberá guardar relación con los valores de mercado.

Parágrafo. La información catastral, comprende los bienes inmuebles privados, fiscales, baldíos, patrimoniales y de uso público.

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

Procesos de la gestión catastral. La gestión catastral comprende los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos de enfoque multipropósito.

a) **Proceso de formación catastral.** Es el conjunto de actividades destinadas a identificar, por primera vez, la información catastral en la totalidad de los predios que conforman el territorio o en parte de él;

b) **Proceso de actualización catastral.** Conjunto de actividades destinadas a identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en la información catastral durante un período determinado. Para la actualización catastral podrán emplearse mecanismos diferenciados de intervención en el territorio, tales como métodos directos, indirectos, declarativos y colaborativos, así como el uso e integración de diferentes fuentes de información que den cuenta de los cambios entre la base catastral y la realidad de los inmuebles. En ningún caso, para actualizar la información de un área geográfica, será obligatorio adelantar levantamiento catastral en la totalidad de inmuebles;

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

Barrido predial masivo. Es el conjunto de estrategias, actividades y acciones orientadas a conseguir la identificación de las características físicas, jurídicas y económicas de los predios sobre un territorio determinado. El barrido predial masivo comprende diferentes maneras de intervención en el territorio, incluyendo, entre otros, métodos directos e indirectos de captura de información, esquemas colaborativos, uso de registros administrativos, modelos geoestadísticos y econométricos y demás procedimientos técnicos, herramientas tecnológicas e instrumentos de participación comunitaria con enfoque territorial, así como el uso de otras fuentes de información del territorio que permitan obtener los datos necesarios para establecer la línea base de información catastral multipropósito en un municipio, igual que para su mantenimiento y actualización permanente. Los productos derivados de las actividades de barrido predial masivo deberán cumplir con las especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora.

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

Métodos de recolección de información. Los procesos catastrales podrán adelantarse mediante la combinación de los siguientes métodos:

a) **Métodos directos:** Aquellos que requieren una visita de campo con el fin de recolectar la realidad de los bienes inmuebles;

b) **Métodos indirectos:** Son aquellos métodos de identificación física, jurídica y económica de los bienes inmuebles a través del uso de imágenes de sensores remotos, integración de registros administrativos, modelos estadísticos y econométricos, análisis de Big Data y demás fuentes secundarias como los observatorios inmobiliarios, para su posterior incorporación en la base catastral;

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

c) **Métodos declarativos y colaborativos:** Son los derivados de la participación de la comunidad en el suministro de información que sirva como insumo para el desarrollo de los procesos catastrales. Los gestores catastrales propenderán por la adopción de nuevas tecnologías y procesos comunitarios que faciliten la participación de los ciudadanos.

Parágrafo 1º. En los procesos de barrido predial masivo, los gestores catastrales serán los encargados de definir la adecuada combinación de los métodos de intervención, teniendo en cuenta las condiciones propias de sus territorios y la disponibilidad de fuentes secundarias de información, conforme a las especificaciones mínimas establecidas por la autoridad reguladora.

Parágrafo 2º. Los métodos declarativos y colaborativos podrán emplearse para el mantenimiento permanente de la información Catastral.

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

Actualización de linderos con efectos registrales. *El gestor catastral competente, de oficio o a solicitud de parte del titular del derecho de dominio, o de las entidades públicas que con ocasión de sus funciones legales administran inmuebles propios o ajenos, podrán efectuar la actualización mediante la descripción técnica de linderos de bienes inmuebles, cuando sean verificables mediante métodos directos y/o indirectos sin variación, o cuando la variación o diferencia se encuentre dentro de los márgenes de tolerancia establecidos por la máxima autoridad catastral. La descripción técnica de los linderos llevará a la certeza del área.*

A efectos de llevar a cabo la actualización, el gestor catastral emitirá el acto administrativo sujeto a registro que resuelva la actualización de linderos, incluida la actualización del área, si a ello hubiere lugar. El procedimiento aplicable en el presente artículo no es excluyente con el procedimiento dispuesto para la rectificación de linderos por acuerdo entre las partes respecto de un mismo inmueble.

Parágrafo. *Este trámite no aplicará cuando la definición de linderos se haya dado en el marco de un proceso de deslinde y amojonamiento, o de restitución de tierras.*

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

Rectificación de linderos por acuerdo entre las partes con efectos registrales. La rectificación de linderos en el sistema catastral y registral procederá de oficio o a solicitud de parte, ante el gestor catastral, siempre y cuando se haya suscrito acta de colindancia con pleno acuerdo entre los propietarios que compartan uno o varios linderos, pero se adviertan diferencias de linderos y áreas, entre la verificación mediante métodos directos y/o indirectos y la información del folio de matrícula inmobiliaria. La rectificación de todos los linderos puede llevar a la certeza del área del inmueble.

Cuando el gestor catastral o la entidad pública respectiva, identifique o tenga conocimiento de la existencia de terceros que puedan verse afectados por los resultados de la actuación administrativa, efectuará las comunicaciones referidas en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011.

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

La rectificación de linderos y áreas procederá cuando los linderos:

- 1. Sean arcifinios no verificables en terreno.*
- 2. Sean arcifinios verificables en terreno, pero con variación respecto de lo consignado en los títulos registrados.*
- 3. Estén expresados en medidas costumbristas no verificables en terreno.*
- 4. Contengan descripciones vagas, insuficientes o limitadas en los títulos registrados.*
- 5. Estén técnicamente definidos, pero sobre los mismos haya superposición; o*
- 6. Se presenten diferencias entre los linderos contenidos en los títulos y los verificados mediante métodos directos y/o indirectos.*

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

Rangos de tolerancia. Los rangos de tolerancia corresponden a la variación sobre el área o cabida de un predio que según la autoridad reguladora catastral sean admisibles y aplicables cuando existan diferencias entre la realidad física y la descripción existente en el título de propiedad registrado en el folio de matrícula inmobiliaria. No será necesaria la suscripción de las actas de colindancia ni ajustar los folios de matrícula inmobiliaria cuando la diferencia no supere los rangos de tolerancia.

Cuando los linderos no se encuentren técnicamente descritos en el folio de matrícula inmobiliaria, aún estando dentro del rango de tolerancia, el folio de matrícula inmobiliaria deberá ajustarse mediante acto administrativo emitido por el Gestor Catastral.

Cualquier medición que difiera de la catastral en un margen inferior o igual al rango de tolerancia se considerará equivalente a la catastral.

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

Información Económica Catastral

Observatorio Inmobiliario Catastral. 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.

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

Determinación del valor catastral de un inmueble. Será realizada a través de avalúos puntuales o masivos por los Gestores Catastrales o por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Inspección, Vigilancia y Control de la Gestión Catastral. La Superintendencia de Notariado y Registro ejercerá las funciones otorgadas mediante los artículos 79, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 relacionadas con la inspección, vigilancia y control del ejercicio de la gestión catastral.

Parágrafo 1°. La función de inspección, vigilancia y control es de naturaleza administrativa y no implica ejercicio de la función de control fiscal, disciplinario o penal.

Parágrafo 2°. En lo no contemplado en el presente capítulo, se aplicará lo dispuesto en la Ley 1437 de 2011, o las disposiciones que la modifiquen o sustituyan.

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

BASE JURÍDICA AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

DECRETO 1420 DE 1998

Disposiciones generales

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 Pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del precio objeto de la misma.

Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el artículo 37 de la Ley 9 de 1989.

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

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.

La determinación del valor comercial de los inmuebles la harán, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración.

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

Como zona o subzona geoeconómica homogénea se entiende el espacio que tiene características físicas y económicas similares, en cuanto a:

- Topografía
 - Normas urbanísticas
 - Servicios públicos domiciliarios
 - Redes de infraestructura vial
 - Tipología de las construcciones
 - Valor por unidad de área de terreno
 - Áreas Morfológicas Homogéneas
 - La estratificación socioeconómica.
-

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

Parágrafo 1°.- Para efectos de la determinación de la compensación de que trata el Decreto-ley 151 de 1998, para el cálculo del 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 2°.- En desarrollo del presente Decreto, podrán tomarse como referencia las zonas homogéneas físicas elaboradas por las autoridades catastrales en su procesos de formación catastral de actualización de la formación catastral.

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

Procedimiento para la elaboración y controversia de los avalúos

La entidad o persona solicitante podrá solicitar la elaboración del avalúo a una de las siguientes entidades:

Las lonjas o lonja de propiedad raíz con domicilio en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados el o los inmuebles objeto de avalúo, la cual designará para el efecto uno de los peritos privados o evaluadores que se encuentren registrados y autorizados por ella.

Parágrafo.- Dentro del término de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal par elaborar el avalúo contratado.

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

De los parámetros y criterios para la elaboración de avalúos

Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial:

- * La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.
- * La destinación económica del inmueble.
- * Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.
- * Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos.

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

A- Para el terreno

1. Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma.
2. Clases de Suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección.
3. Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio.
4. Tipo de construcciones en la zona.
5. La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial y servicio de transporte.
6. En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas.
7. La estratificación socioeconómica del inmueble (si le aplica).

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

B- Para las construcciones:

- 1- El área de construcciones existentes autorizadas legalmente.
- 2- Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados.
- 3- Las obras adicionales o complementarias existentes.
- 4- La edad de los materiales.
- 5- El estado de conservación física.
- 6- La vida útil económica y técnica remanente.
- 8- La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido.
- 9- Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

A- Para los cultivos:

- 1- La variedad
 - 2- La densidad del cultivo
 - 3- La vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo
 - 4- El estado fitosanitario
 - 5- La productividad del cultivo, asociada a las condiciones climáticas donde se encuentre localizado.
-

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008

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

EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO “AGUSTÍN CODAZZI” En uso de las facultades legales y en especial de las que le confieren los estatutos aprobados por el Decreto 2113 de 1992, el Decreto 208 de 2004 y el Decreto 1420 de 1998.

CONSIDERANDO: Que es de suma importancia tener procedimientos unificados, claros y actualizados para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos especiales puedan contar con un marco único para su ejecución

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

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.

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

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

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. Para ello se utilizará la siguiente fórmula: $V_c = \{C_t - D\} + V_t$

Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

Clasificación del suelo. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).

Etapas para elaboración de los avalúos. Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas:

1-Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

2. Definir y obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien. Se recomienda especialmente cartografía de la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien.

3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente.

4. Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo.

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

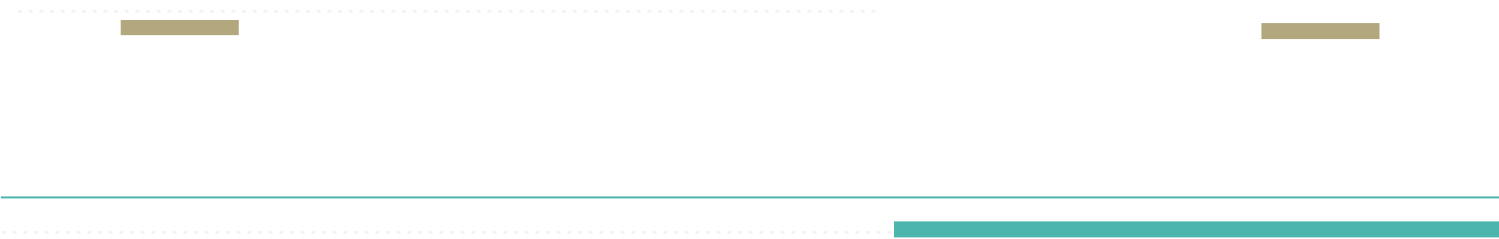
5. Siempre que sea necesario se verificarán las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de edificaciones deberán constatarse en los planos las medidas y escalas en que se presente la información. Y cuando se observen grandes inconsistencias con las medidas se informará al contratante sobre las mismas.

6. En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo.

7. Cuando se realicen las encuestas, deberán presentarse las fotografías de los inmuebles, a los encuestados para una mayor claridad del bien que se investiga.

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

8. Aún cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien; excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías.



AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

Identificación física del predio. Una correcta identificación física del predio deberá hacerse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. Localización, dirección clara y suficiente del bien. En las entidades Territoriales con múltiples nomenclaturas es necesario hacer referencia a ellas como un elemento de claridad de la identificación.
 1. Los linderos y colindancias del predio. Para una mejor localización e identificación de los linderos y colindantes el número catastral es de gran ayuda, por lo cual, si en la información suministrada por la entidad peticionaria no está incluido, el perito lo debe conseguir.
-

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

-
3. Topografía. Caracterización y descripción de las condiciones fisiográficas del bien. Es indispensable en este aspecto detectar limitaciones físicas del predio tales como taludes, zonas de encharcamiento, o inundación permanente o periódica del bien.
 4. Servicios públicos. Investigación de la existencia de redes primarias, secundarias y acometidas a los servicios públicos. Adicionalmente, la calidad de la prestación de los servicios, referidos a factores tales como volumen y temporalidad de la prestación del servicio. En caso que la zona o el predio cuente con servicios complementarios (Teléfono, gas, alumbrado público) estos deben ser tenidos en cuenta.
-

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

5. En cuanto a las vías públicas, además de establecer la existencia y sus características, es necesario tener en cuenta el estado de las mismas. Como elemento complementario es importante analizar la prestación del servicio de transporte. En el análisis de las vías inmediatas y adyacentes, debe tenerse en cuenta: Tipo de vía, características y el estado en que se encuentran.

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

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.

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

Avalúos de bienes no sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. Cuando el bien no esté sometido al régimen de propiedad horizontal, pero por su uso y conformación se asimile, ya sean a oficinas, locales o unidades independientes, como apartamentos y demás, si la investigación se realizó para bienes que sí están sometidos a régimen de propiedad horizontal, es necesario que para la correcta liquidación se realice la siguiente operación: $V.T. = (A.P.) * (V.U.P)$ $A.P. = A.T.C. - A.C.$

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

Valoración de predios en áreas de renovación urbana. La valoración de predios en áreas de renovación urbana que no cuenten con plan parcial o la norma específica para su desarrollo, se hará con base en las normas urbanísticas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial se deberá emplear el método de renta y/o de mercado únicamente.

Valoración de predios incluidos en las áreas de expansión urbana. La valoración de predios en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial, se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2 del artículo 29 del Decreto 2181 del 2006, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de tierra rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

Cálculo del efecto plusvalía resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano.
Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:

1. El precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, se determinará teniendo en cuenta las condiciones jurídicas, físicas y económicas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial deberá emplearse el método de mercado y/o de renta. Este valor se denominara precio de referencia (P1).

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas como equivalente al precio por m² de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este valor se determinará haciendo uso del método (técnica) residual y el método de comparación o de mercado. Este valor se denominará nuevo precio de referencia (P2).

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

3. El mayor valor generado por m², se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P2) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P1), ajustado a valor presente aplicando el IPC a la fecha de adopción del plan parcial o de las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias.

4. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

Cálculo del efecto plusvalía resultado del cambio de uso. Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, utilizando cualquiera de los métodos valuatorios previstos en la presente Resolución. Este valor se denominará precio de referencia (P1).

1. Se determinará el nuevo precio comercial en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Para ello, se utilizará el método de comparación o mercado y/o (técnica) residual. Este precio se denominará nuevo precio de referencia (P2).

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P2) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P1).
4. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

Avalúos en las zonas rurales. Los métodos enunciados anteriormente también se aplican en la zona rural pero es necesario tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas rurales:

- Clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud.
- Fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ellas, en forma permanente o transitoria.
- Vías internas y de acceso.
- Topografía.
- Clima, temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual.
- Posibilidades de adecuación.
- 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.

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

Para los cultivos se debe investigar en el municipio o región con los gremios respectivos los aspectos propios de ellos, tales como la productividad, el ciclo vegetativo, las variedades y densidades óptimas de siembra. Siempre deberá contarse con una estimación del área efectivamente sembrada.

Revisión de los avalúos. La revisión de los avalúos que realice directamente el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, estará a cargo del Jefe de la División de Avalúos o quien haga sus veces y del perito que actuó directamente en la realización del mismo.

Impugnación. La decisión de la impugnación en todos los casos estará a cargo del Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”.

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

BIBLIOGRAFÍA

Decreto 148 de 2020 Nivel Nacional

Decreto 1420 de 1998 Nivel Nacional

Resolución Número 620 De 2008 (23 Septiembre 2008)

chrome-

extension://efaidnbmnnnibpcajpcgicfindmkaj/https://www.igac.gov.co/sites/default/files/2022-05/resolucion_620de2008.pdf

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

SOPORTES

- 1.Especificaciones Técnicas De Productos Componente Económico
 - 3.Nomenclatura Urbana
 - 4.Número Predial Nacional
 - 5.Tabla Códigos Dane
 - 6.In-Gct-Pc01-06 Identificación Predial
 - 7.In-Gct-Pc01-07 Tipologías Constructivas
 - 8.IN-GCT-PC01-08 Tipologías no Convencionales
-

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

SOPORTES

9.IN-GCT-PC 01-09 Croquis de Levantamiento de Unidad

10.IN-GDO-PC03-01 Gestión de las Fichas Prediales

11.Morales Santiago 2021 Gestion Tramites Catastrales

12.Resolución 70 de 2011

13.Resolución 388 de 2020

14.Resolución Conjunta

15. Elaboración del Estado de zonas Homogéneas - Físicas y Geográficas

16.FICHA PREDIAL FORMATO

17.Resolución 1040 de 2023 con anexos

AVALÚO COMERCIAL VS AVALÚO CATASTRAL

MUCHAS GRACIAS.
