

RESOLUCIÓN NÚMERO XXXX DE 2023

(XX de XXXX)

Por la cual se establecen los criterios, parámetros y metodologías para la elaboración de los avalúos para 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 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 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), que es una estrategia del Plan de Desarrollo 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 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. artículo 3 del Decreto 2666 de 1994, reglamentario de la ley 160 de 1994, compilado en del Decreto 1071 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural, en el artículo 2.14.6.2.1. 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".

Comentado [MM1]: Es conveniente que las facultades sean revisadas por la Oficina Jurídica

Que el artículo 2.2.2.3.3 del Decreto 1170 de 2015, Decreto único reglamentario del Sector Administrativo de Información Estadística dispone que “La determinación del valor comercial de los inmuebles la harán, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 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”.

Que el artículo 2.2.2.3.2. del Decreto 1170 de 2015 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, (disposición tomada del Decreto 1420 de 1998, artículo 2). Esta misma definición está incluida en el artículo 2.2.2.1.1 del Decreto 1170 de 2015, como avalúo comercial.

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 la 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 párrafo 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 4 de la Resolución 1149 de 2021, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, que estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2023, dispone que las Zonas homogéneas físicas son espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, disponibilidad de aguas superficiales permanentes u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes. El mismo artículo define las zonas homogéneas geoeconómicas “Son 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”.

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 evaluador 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 con base en lo dispuesto en el artículo 2.2.2.3.22 del Decreto 1170 de 2015, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi expidió la Resolución 762 de 1998, sustituida por la Resolución 620 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 y se definen los parámetros para la aplicación de los métodos para la realización de avalúos dirigidos a determinar el valor comercial de los inmuebles.

Que el artículo 29 de la Resolución 620 de 2008, establece que los métodos allí enunciados también se aplican en la zona rural, pero teniendo en cuenta las particularidades propias de las áreas rurales, señaladas en sus artículos 29 y 30.

Que el artículo 9 de la ley 101 de 1993 dispone que “Cuando las normas municipales sobre el uso de la tierra no permitan aprovechamientos diferentes de los agropecuarios, los avalúos catastrales no podrán tener en cuenta ninguna consideración distinta a la capacidad productiva y la rentabilidad de los predios, así como sus mejoras, excluyendo, por consiguiente, factores de valorización tales como el influjo del desarrollo industrial o turístico, la expansión urbanizadora y otros similares”.

Que el párrafo 1 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 contempla un mecanismo similar al del párrafo 1 del artículo 62 de la Ley 2294 de 2023, en el sentido de que ordena descontar del valor comercial que se defina para efectos de indemnización en casos de adquisición pública de suelo, el mayor valor generado por el anuncio de proyectos u obras, disposición reglamentada en el Decreto 1077 de 2015.

Que el artículo 4.7.1. de la Resolución 1040 de 2023, por medio de la cual se expide la resolución única de la gestión catastral multipropósito que entrará a regir a partir del 1 de enero de 2024 establece que “Todos los gestores catastrales deberán contar con un Observatorio Inmobiliario Catastral, en el cual se recolectará información del mercado inmobiliario del área geográfica bajo su responsabilidad. Esta información se obtendrá de diversas fuentes, como ofertas, transacciones y costos de construcción, entre otras. Además, el Observatorio deberá estar debidamente articulado con el Observatorio Nacional del Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE- o aquél que haga sus veces. Todos los avalúos comerciales, para los fines de esta regulación, deberán estar sustentados en información registrada en el Observatorio Inmobiliario Catastral. En consecuencia, se garantizará que cualquier dato utilizado en el proceso de avalúo esté debidamente registrado en dicho observatorio. Lo anterior, sin perjuicio de las normas relacionadas con la protección de datos personales”.

Que el artículo 2.2.2.3.28. del Decreto 1170 de 2015, dispone que “El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones y las lonjas informarán trimestralmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico a más tardar el 30 de enero, 30 de abril, el 30 de julio y 30 de octubre de cada año, acerca del precio y características de la totalidad de los inmuebles que hayan avaluado en aplicación del presente decreto. Esta información se destinará a alimentar el sistema de información urbano de que trata el artículo 112 de la Ley 388 de 1997 y deberá remitirse en los formularios que para tal efecto diseñe el Ministerio de Desarrollo Económico. También tendrán la misma información a disposición de los observatorios inmobiliarios municipales y distritales que se conformen.”

Que en el glosario del Observatorio Inmobiliario Catastral -OIG 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.

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, [con destinación agrícola y pecuaria](#), por parte de las entidades públicas y, en particular, para aquellos contemplados en el artículo 62 de la Ley 2294 de 2023, en concordancia con las normas legales y reglamentarias sobre adquisición de tierras rurales y los parámetros establecidos en el Decreto 1170 de 2015.

Parágrafo. Los avalúos que se realicen de acuerdo con lo dispuesto por la presente resolución mantendrán, en lo pertinente, 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.

Artículo 2. Ámbito de aplicación. Esta resolución es aplicable a la realización de avalúos puntuales para determinar los valores comerciales para la adquisición por parte de entidades públicas de cualquier tipo de predios rurales y a la realización de los avalúos de referencia, con base en zonas geoeconómicas homogéneas, de que trata el parágrafo 1 del artículo 62 de la Ley 2294 de 2023, con el fin de descontar los incrementos producidos por la priorización de zonas para la compra de predios realizada por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.

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, conjuntamente, los métodos de capitalización de ingresos y comparativo o de mercado y para las edificaciones o instalaciones el método de costo de reposición, de conformidad con las normas legales y reglamentarias y con lo establecido en la Resolución 620 de 2008, expedida por el IGAC y 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.

SECCIÓN 1 DETERMINACIÓN DE VALORES DE REFERENCIA

Artículo 4. Definición de zonas geoeconómicas homogéneas. Una vez hecha la solicitud por parte de la Agencia Nacional de Tierras-ANT y 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 y de acuerdo con las metodologías que se indican en la presente resolución..

Artículo 5. Zonas homogéneas físicas. El evaluador tomará como base las zonas homogéneas físicas elaboradas en los procesos de formación o de actualización catastral realizados dentro de los cinco años anteriores a la fecha del avalúo. De ser necesario, actualizará las zonas homogéneas físicas, de acuerdo con las disposiciones de esta Resolución y las contenidas en las disposiciones concordantes.

Artículo 6. 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 620 de 2008, expedida por el IGAC, con el fin de establecer:

1. Clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud y consulta de los estudios de suelos para conocer las condiciones agronómicas, que faciliten o impidan los cultivos. Al respecto debe conocerse el número de cosechas anuales.
2. Fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ellas, en forma permanente o transitoria y 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. Adicionalmente, deben estudiarse las condiciones de encharcamiento o inundación a que estén sujetos los bienes.

3. Vías internas y de acceso y distancia en kilómetros desde la cabecera municipal hasta el sitio de acceso al bien, señalando la vía sobre la cual se hace el recorrido. En los casos en que se requiera más de un medio de transporte, deberán relacionarse las distancias en cada uno de ellos.
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 7. Métodos o técnicas de avalúos aplicables a los terrenos rurales 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, se aplicarán los métodos de capitalización de ingresos y comparativo o de mercado, 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. Los valores comerciales resultantes de la aplicación del método de capitalización de ingresos serán confrontados con aquellos resultantes del método comparativo o de mercado, para llegar a un valor que cumpla con las condiciones señaladas en este artículo.

Artículo 8. Método de capitalización de ingresos. En todos los casos se aplicará el método de capitalización de ingresos, definido como 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 la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

De conformidad con la norma técnica sectorial de avalúos aprobada por el ICONTEC Y RNA para Colombia (en particular las Guías técnicas sectoriales GTS E 01 y GTS E 04), 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 9. 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. Tales transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Los terrenos comparables se definen como aquellos similares a aquellos que son objeto del avalúo, en lo que tiene que ver con las condiciones del mercado en la fecha del avalúo, su localización, y sus características físicas de acuerdo con los aspectos señalados en el artículo 6 de esta Resolución y conforme con los artículos 29 y 30 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, que permitan realizar la homogeneización.

Para la utilización de este método es necesario que exista un mercado inmobiliario de bienes comparables y que el evaluador tenga acceso a información de transacciones recientes y de precios tanto de oferta como de demanda.

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 los datos y se mostrará la consistencia estadística de los datos encontrados, en concordancia con la Resolución 620 de 2008. Esta exigencia también aplicará a la información tenida en cuenta para los avalúos basados en el método de capitalización de ingresos.

[Parágrafo. Por transacciones recientes se entenderá aquellas realizadas durante los dos años anteriores a la fecha del informe de avalúo.](#)

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 10. Identificación física del predio. El predio será identificado teniendo en cuenta los aspectos señalados en el artículo 7 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, con base en la información suministrada por el solicitante del avalúo.

Artículo 11. Determinación del valor comercial. La determinación del valor comercial para la negociación que realice la Agencia Nacional de Tierras o para cualquier adquisición pública de predios rurales, se realizará de la siguiente manera:

1. **Valor del terreno:** Se determinará el valor comercial, teniendo en cuenta los parámetros establecidos en esta Resolución y las condiciones específicas del terreno objeto de la venta. Se aplicarán el método de capitalización de ingresos y el comparativo o de mercado, con el fin de llegar a un valor que refleje la definición de valor comercial establecida en los artículos 2.2.2.1.1 y 2.2.2.3.2. del Decreto 1071 de 2015 y en el artículo 7 de la presente Resolución.
2. **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 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.
3. **Valor de las construcciones e instalaciones:** Se determinará de acuerdo con el método de costo de reposición, de conformidad con lo establecido en la Resolución 660 de 2008 varias veces mencionada.

Parágrafo. Para identificar las condiciones del terreno, de los cultivos, de la disponibilidad de agua y las características de las construcciones e instalaciones, se realizará una visita al predio.

Artículo 12. Descuento de los incrementos en los precios de los terrenos producidos por el anuncio del programa de compra mediante ofertas voluntarias en los terrenos priorizados. Al valor comercial que se determine para el terreno, de acuerdo con lo señalado en el artículo anterior, se le descontará el monto correspondiente al mayor valor generado por el anuncio de la priorización de los precios para el programa de compras de tierra mediante oferta voluntaria, señalado en el artículo 62 de la Ley 2294 de 2023.

Para aplicar ese descuento se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

1. Se actualizarán los valores comerciales de referencia, de conformidad con el índice de valorización predial o, en caso de no estar definido, el índice de precios al consumidor (IPC). Esta actualización aplicará para el periodo comprendido entre la fecha de aprobación del avalúo realizado con base en zonas geoeconómicas homogéneas y la fecha del avalúo puntual, siempre y cuando el primero haya sido elaborado como mínimo con un año de anticipación.
2. Se determinará la diferencia entre el valor de referencia actualizado y el valor establecido en el avalúo puntual para el terreno.
3. Si se establece algún incremento en el valor relacionado con el anuncio del programa de compras por oferta voluntaria y la correspondiente priorización, no se tendrá en cuenta en el valor comercial que se presentará a la Agencia Nacional de Tierras y que será el valor máximo por el cual podrá realizar la respectiva negociación.
4. Se podrán incluir en el avalúo puntual ajustes en el valor comercial relacionados con características específicas del terreno que no hayan sido recogidas en los avalúos realizados de acuerdo con zonas geoeconómicas homogéneas que deberán ser explicadas y sustentadas en el informe de avalúo.
5. También se podrán incluir ajustes en el valor comercial derivados del comportamiento habitual del mercado inmobiliario en la respectiva zona, por factores distintos a la actuación de las entidades públicas que anuncian la priorización o que adelantan las compras de terrenos rurales.

Para definir este comportamiento habitual, el evaluador deberá obtener datos provenientes de transacciones que den cuenta de la presencia de dinámicas inmobiliarias en la zona, por lo menos un año antes de la vigencia de la Ley 2294 de

2023 y hasta la fecha de realización del avalúo. Para tal fin, tendrá en cuenta la información producida por el Observatorio Inmobiliario Catastral del gestor catastral que opere en el área geográfica donde se realicen los avalúos.

Artículo 13. Otras reglas para la elaboración de los avalúos. Tanto en los avalúos de referencia, como en los avalúos puntuales, se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 9 de la Ley 101 de 1993 para la realización de los avalúos catastrales.

Artículo 14. 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, [entendidos como el informe a través del cual se determina el valor de los terrenos, se realizarán por una sola vez y el valor comercial que en ellos se determine se actualizará anualmente según lo indicado en el artículo 12 numeral 1 de esta Resolución.](#)

CAPÍTULO 3 PROCEDIMIENTOS Y OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 15. Solicitud de los avalúos. El director de la Agencia Nacional de Tierras, o el funcionario delegado para tal fin, solicitará los avalúos de que trata esta resolución, una vez definidas las zonas priorizadas para la compra de predios por parte del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural o en cualquier momento si esas zonas ya fueron definidas, de conformidad con las condiciones establecidas en el Decreto 1170 de 2015 y en la Resolución 620 de 2008, para el caso de los avalúos con base en zonas geoeconómicas homogéneas y cuando haya aceptado alguna oferta de compra, para los avalúos puntuales.

Artículo 16. Plazo para realizar los avalúos. La entidad que solicite los avalúos, puntuales o de referencia, definirá el plazo para su realización, en la invitación [o convocatoria](#) que realice para su elaboración y en el respectivo contrato.

Artículo 17. 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. En el contenido de los informes y la aplicación de los métodos valuatorios se debe tener en cuenta las normas de calidad sectoriales establecidas por el ICONTEC Y RNA

Artículo 18. 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 [y en la Resolución IGAC 620 de 2008.](#)

Las solicitudes de impugnación o de revisión serán realizadas por la Agencia Nacional de Tierras.

Artículo 18. Avalúos comerciales sustentados en información de los Observatorios Inmobiliarios Catastrales. A partir de la vigencia de la Resolución No. 1040 de 2023, o con anterioridad si los Observatorios Inmobiliarios Catastrales de los Gestores Catastrales se hallan operando, cualquier avalúo comercial de los que trata la presente Resolución estará sustentado en información registrada en el mencionado Observatorio y, a su vez, el resultado de los avalúos será remitido a estas dependencias, sin perjuicio de las normas relacionadas con la protección de datos personales.

Artículo 19. Publicidad de los avalúos. 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 20. Vigencia y derogatorias. Esta resolución rige a partir de su publicación en el Diario Oficial y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Con formato: Fuente: Sin Negrita

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá, D.C.,

DIRECTOR GENERAL