

RESOLUCIÓN No. XXX DE 2024

()

“Por medio del cual se adopta la metodología para la actualización masiva de valores catastrales rezagados en las zonas rurales, que permita realizar el ajuste automático al que se refiere el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023”

EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI,

En uso de sus facultades legales y reglamentarias, en especial las otorgadas por el artículo 49 y los numerales 1 y 7 del artículo 47 de la Ley 2294 de 2023, por el artículo 12 de la Ley 14 de 1983 y por los numerales 3 y 20 del artículo 10 del Decreto 846 de 2021

CONSIDERANDO

Que el artículo 47 de la Ley 2294 de 2023, por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 “Colombia potencia mundial de la vida”, establece que, sin perjuicio de las competencias en materia de geografía, geodesia, cartografía y agrología, el IGAC, en su calidad de máxima autoridad catastral, es responsable de la regulación catastral únicamente para: 1. Expedir las normas técnicas y administrativas relacionadas con estándares, especificaciones, lineamientos, métodos y procedimientos para el desarrollo de la gestión catastral y 7. Las demás que señalen las leyes en la materia.

Que el primer inciso del artículo 12 de la Ley 14 de 1983 dispone que “Las labores catastrales de que trata la presente Ley se sujetarán en todo el país a las normas técnicas establecidas por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”. Los artículos 3 y 6 de la mencionada Ley hacen referencia a la formación, actualización y conservación de los catastros, así como al reajuste de los avalúos catastrales.

Que el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023 establece que el IGAC adoptará metodologías y modelos de actualización masiva de valores catastrales rezagados, que permitan por una sola vez realizar un ajuste automático de los avalúos catastrales de todos los predios del país, con el fin de contrarrestar la distorsión de la realidad económica de estos, corregir inequidades en la carga tributaria y mejorar la planificación del territorio. Según este artículo, quedan exceptuados del ajuste automático aquellos predios que hayan sido objeto de formación o actualización catastral durante los últimos cinco (5) años previos a la expedición de la mencionada ley o cuyo proceso de formación o actualización estaba en curso al momento de su promulgación.

Que el parágrafo 1 del artículo 49 de la Ley 2294 de 2023 dispone que los gestores catastrales deberán aplicar e incorporar el ajuste mencionado en sus respectivas bases catastrales.

Que el parágrafo 2 del artículo 49 de la Ley 2294 de 2023 establece que esta norma es de carácter transitorio y que, una vez se haya cumplido lo que dispone, se continuará con el procedimiento definido en la Ley 44 de 1990, modificada por la Ley 242 de 1995.

Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 14 de 1983 y el artículo 24 de la Ley 1450 de 2011, en la fecha de expedición de la Ley 2294 de 2023 (19 de mayo de 2023), estaban en curso procesos de formación o actualización catastral o fueron iniciados con posterioridad en varios

municipios del país, por tanto, no serán considerados para aplicar el ajuste de valores catastrales mencionados en dicha ley.

Que el artículo 2.2.2.6.3. del Decreto 1170 de 2015 establece que, sin perjuicio de norma especial, para la determinación de los avalúos catastrales será necesaria la estimación del valor comercial del inmueble, según métodos como el de comparación o de mercado, de capitalización de rentas o ingresos, costo del costo de reposición o la técnica residual.

Que el párrafo del artículo 2.2.2.6.3. del Decreto 1170 de 2015 dispone que “...Salvo lo dispuesto en normas especiales, se podrán aplicar de manera puntual o masiva los métodos descritos en el presente artículo, los cuales no requerirán necesariamente el ingreso al predio”.

Que el artículo 2.2.2.1.1 del Decreto 1170 de 2015 indica que el 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”.

Que el artículo 2.2.2.3.2 del Decreto 1170 de 2015 define el valor comercial de un inmueble como 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 9º de la Ley 101 de 1993, Ley General de Desarrollo Agropecuario y Pesquero, establece 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 1.7 de la Resolución IGAC 1040 de 2023 “Por medio de la cual se expide la resolución única de la gestión catastral multipropósito”, modificada por la Resolución IGAC No. 746 de 2024, dispone que para la recolección de información catastral los gestores catastrales podrán aplicar los métodos directos, indirectos, declarativos, colaborativos o la combinación de estos. Para el efecto deberán respetar lo dispuesto en las mencionadas resoluciones y esta Resolución, así como las especificaciones técnicas de la base de datos catastral y el modelo extendido Catastro-Registro LADM_COL vigente.

Que el párrafo 2 del artículo 7.1. de la Resolución IGAC 1040 de 2023, modificado por el artículo 40 de la Resolución IGAC No 746 de 2024, establece que “El IGAC llevará a cabo el proceso de actualización masiva de avalúos catastrales rezagados en dos etapas: (1) prueba y ajuste, y (2) implementación progresiva de las metodologías y modelos. La primera etapa tendrá como objetivo mejorar y refinar las herramientas utilizadas, entre tanto, la segunda asegurará su correcta comprensión y aplicación. Una vez realizado el ajuste automático de los avalúos catastrales, los interesados podrán presentar una solicitud de revisión si consideran que el avalúo ajustado excede el valor comercial del predio o no está acorde con la realidad física. Este proceso se registrará de acuerdo con lo establecido en la presente resolución para este tipo de trámites catastrales”.

Que el ajuste automático de los avalúos catastrales ordenado por la Ley 2294 de 2023 se realiza en dos etapas: la primera, enfocada en los predios rurales, debido a que el mejoramiento de la tributación rural está directamente relacionado con los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo vigente; y la segunda, abarca los predios urbanos, aquellos localizados en corregimientos o centros poblados, y los predios rurales con comportamiento o características urbanas.

Que, conforme con lo dispuesto en el párrafo 2 del artículo 7.1 de la Resolución IGAC 1040 de 2023, modificado por el artículo 40 de la Resolución IGAC 746 de 2024, se llevó a cabo la etapa de prueba para definir la metodología de ajuste automático de los valores catastrales, la cual sirvió como base para la adopción de la metodología de reducción del rezago de los avalúos catastrales en las zonas rurales del país.

Que el proyecto fue presentado a los actores de interés en mesas de trabajo, tanto presenciales como virtuales, realizadas entre los días XXX de XXX y XX de XXXX de 2024, de conformidad con el procedimiento para la función regulatoria del IGAC.

Que, en cumplimiento del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011, el proyecto de acto administrativo fue publicado en la página web del IGAC entre los días XX al XX de XXXX de 2024, con el propósito de recibir comentarios de la ciudadanía y grupos de interés. Las respuestas a dichos comentarios fueron publicadas en la misma página web del IGAC el día XX de XXXX de 2024.

Que, en virtud de lo anterior,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Objeto. La presente resolución tiene por objeto adoptar la metodología de actualización masiva de valores catastrales rezagados en las zonas rurales, que permita, por una sola vez, realizar un ajuste automático de los avalúos catastrales de los predios ubicados en dichas zonas, con el fin de contrarrestar su distorsión de la realidad económica, corregir inequidades en la carga tributaria y mejorar la planificación del territorio.

Parágrafo. Hacen parte integral de este acto administrativo: 1. el Anexo Técnico, que contiene la metodología para el ajuste automático de valores catastrales rezagados, y 2. el Glosario para su aplicación.

ARTÍCULO 2. Ámbito de aplicación. La metodología adoptada en la presente resolución se aplicará al ajuste automático de los valores catastrales de los predios localizados en zonas rurales que no hayan sido objeto de formación o actualización catastral en los cinco años previos al 19 de mayo de 2023, por parte del IGAC en su calidad de gestor catastral y de los demás gestores catastrales. Además, se excluyen los predios que tengan procesos de formación o actualización catastral en curso iniciados antes del 19 de mayo de 2023 o que hayan comenzado con posterioridad, independientemente de si dichos procesos han concluido o no a la fecha de entrada en vigencia de la presente resolución.

Parágrafo 1. Esta resolución no se aplicará a los predios ubicados en zonas rurales con comportamiento urbano ni a aquellos que no han sido objeto de formación catastral.

Parágrafo 2. La metodología adoptada por esta resolución se aplicará por una sola vez, en virtud de lo establecido en el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, lo que implica que, una vez realizada, no podrá repetirse.

ARTÍCULO 3. Metodología para definir el ajuste de los valores catastrales rurales. El ajuste de los valores catastrales se determinará de la siguiente manera:

1. Se estimará el valor comercial de los terrenos, por hectárea y mediante métodos masivos, según lo indicado en el artículo 4 de esta resolución y en el Anexo Técnico, a partir del análisis integrado de la información disponible.
2. Con base en la estimación del valor comercial, se establecerá el ajuste, que consistirá en porcentajes de aumento diferenciados por zonas homogéneas geoeconómicas, con el objetivo de reducir el rezago.
3. En algunos casos, se podrán mantener los valores catastrales existentes con base en las estimaciones realizadas y su contraste, en concordancia con los objetivos contenidos en el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, que busca contrarrestar la distorsión de la realidad económica de los valores, corregir inequidades en la carga tributaria y mejorar la planificación del territorio.
4. Al valor comercial resultante se aplicará un porcentaje del 60% para determinar el valor catastral.
5. Cada gestor catastral, incluido el IGAC en esa calidad, decidirá si ajusta únicamente el valor del terreno o si incluye la construcción, de acuerdo con la información disponible y a la viabilidad de aplicar los métodos de avalúo contemplados en las Resoluciones IGAC 620 de 2008 y 1040 de 2023, modificada por la Resolución IGAC 746 de 2024.

ARTÍCULO 4. Estimación del valor comercial. El valor comercial se estimará con base en los siguientes lineamientos, los cuales se detallan en el Anexo Técnico:

1. La aplicación de modelos estadísticos, utilizando la información disponible en los Observatorios Inmobiliarios Catastrales y en otras fuentes de información, tanto públicas como privadas.
2. Los lineamientos del método comparativo o de mercado.
3. Los lineamientos del método de capitalización de ingresos o de renta.
4. La verificación de la existencia de transacciones recientes determinará el peso que se dará al método comparativo o de mercado dentro del análisis integrado. En caso de no existir transacciones recientes, la información sobre ofertas será tomada como complementaria de los resultados de las otras dos metodologías (modelos estadísticos y capitalización de ingresos o renta).
5. Con base en el análisis integrado de los resultados de cada una de las metodologías previamente mencionadas, se determinará un valor por hectárea representativo de la respectiva zona homogénea geoeconómica, en concordancia con la definición de valor comercial indicada en los considerandos de esta resolución.

Parágrafo. Por transacciones recientes se entienden aquellas realizadas en los cinco (5) años anteriores al análisis de los datos señalados en este artículo.

ARTÍCULO 5. Continuidad de otros procesos de la gestión catastral. La metodología adoptada en esta resolución no sustituye ninguno de los procesos de la gestión catastral previstos en la Resolución IGAC 1040 de 2023. La aplicación del ajuste automático para reducción del rezago en los valores catastrales no exime al IGAC, en su calidad de gestor, ni a los demás gestores catastrales de la obligación de adelantar la formación o actualización catastral de los componentes físicos, jurídicos y económicos en los municipios a su cargo, conforme con los plazos establecidos en el artículo 5 de la Ley 14 de 1983 y en el artículo 24 de la Ley 1450 de 2011. Tampoco exime al IGAC en su calidad de gestor y a los gestores catastrales de adelantar las actividades de conservación catastral.

ARTÍCULO 6. Socialización de las metodologías. El IGAC llevará a cabo actividades de socialización y transferencia de conocimiento a los gestores catastrales, a través de distintos medios,

sobre las metodologías utilizadas para determinar el ajuste automático de los valores catastrales, con el objetivo de garantizar su correcta aplicación.

ARTÍCULO 7. Divulgación de los resultados del ajuste de los valores catastrales. Los gestores catastrales establecerán condiciones de acceso a las fuentes de información utilizadas para la aplicación de las metodologías previstas en esta resolución, así como a sus anexos técnicos y los resultados correspondientes, para cada municipio y distrito.

ARTÍCULO 8. Acto administrativo que determine el ajuste de los valores catastrales. Los gestores catastrales expedirán un acto administrativo de carácter general, en el área en la que tengan a su cargo la prestación del servicio público de gestión catastral, mediante el cual se determine el ajuste en los valores catastrales ordenado por el artículo 49 de la Ley 2249 de 2023, para los predios rurales.

ARTÍCULO 9. Revisión del avalúo y otros procedimientos. Los trámites de revisión de los avalúos catastrales y de rectificación catastral se adelantarán de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución IGAC 1040 de 2023, modificada por la Resolución IGAC No 746 de 2024, o la norma que la modifique, sustituya o derogue, y con los procedimientos internos definidos por cada gestor catastral, de conformidad con lo indicado en el artículo 1.7 de la primera de las Resoluciones mencionadas.

ARTÍCULO 10. Autoestimación del avalúo catastral. El ajuste de los avalúos rezagados no impide el trámite de autoestimación previsto en los artículos 4.7.6. a 4.7.12. de la Resolución IGAC 1040 de 2023, modificada por la Resolución IGAC No 746 de 2024. Los valores de los predios con autoestimación de avalúos se mantendrán siempre y cuando superen el valor catastral resultante de la aplicación de la metodología adoptada en esta resolución.

ARTÍCULO 11. Vigencia de los avalúos catastrales resultantes del ajuste para reducir el rezago. Los valores catastrales resultantes del ajuste automático establecido en el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023 entrarán en vigencia a partir del 1º de enero del año siguiente al de su incorporados en las bases catastrales.

ARTÍCULO 12. Corrección de errores sistemáticos. Los gestores catastrales, incluido el IGAC, implementarán mecanismos de control y revisión de los resultados del ajuste automático de valores catastrales. Si se identifican errores sistemáticos con causas similares o puntuales con causas particulares, estos deben corregirse oportunamente para garantizar equidad tributaria y confiabilidad en la información catastral, siguiendo en lo pertinente las disposiciones de la Resolución IGAC 1040 de 2023, modificada por la Resolución IGAC No. 746 de 2024.

Parágrafo. Sin perjuicio de lo establecido en artículo 9 de esta resolución, los propietarios, poseedores u ocupantes tendrán la posibilidad de solicitar revisión de los ajustes aplicados a sus predios.

ARTÍCULO 12. Observatorio Inmobiliario Catastral. Además de tener en cuenta la información recopilada por el respectivo Observatorio Inmobiliario Catastral, conforme se indica en el artículo 4 de esta resolución, los gestores catastrales incorporarán al Observatorio la información producida en el proceso de definición del ajuste y también la remitirán al Observatorio Nacional del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) o aquel que haga sus veces, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.6.1. del Decreto 1170 de 2015.

ARTÍCULO 13. Vigencia. La presente resolución entra en vigencia a partir de su publicación en el Diario Oficial.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en la ciudad de Bogotá D.C.

GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES

Director General