

RESOLUCIÓN No. DE 2025  
( )

*“Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución IGAC No. 1094 del 22 de agosto de 2016, en lo relacionado con el procedimiento de certificación de Lonjas de Propiedad Raíz para la elaboración de avalúos en el marco de la Ley 1448 de 2011 y se dictan otras disposiciones”*

**EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO  
GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI - IGAC**

En ejercicio de sus facultades legales y reglamentarias, en especial, las conferidas por los numerales 2 y 20 del artículo 10 del Decreto 846 de 2021, el numeral segundo del artículo 2.15.2.1.5. del Título 2, Capítulo 1 del Decreto 1071 de 2015, el parágrafo segundo del artículo 2.15.2.1.6 del Título 2, Capítulo 1 del Decreto 1071 de 2015 modificado por el artículo 2 del Decreto 440 de 2016 y.

**CONSIDERANDO**

Que la Ley 1448 de 2011 *“Por la cual se dictan medidas de atención, asistencia y reparación integral a las víctimas del conflicto armado interno y se dictan otras disposiciones”* establece en su artículo primero que esta ley *“(...) tiene por objeto establecer un conjunto de medidas judiciales, administrativas, sociales y económicas, individuales y colectivas, en beneficio de las víctimas del conflicto armado interno, dentro de un marco de justicia transicional, que posibiliten hacer efectivo el goce de sus derechos a la verdad, la justicia y la reparación con garantía de no repetición, de modo que se reconozca su condición de víctimas y se dignifique a través de la materialización de sus derechos constitucionales”*.

Que el numeral 12 del artículo 28 de la citada Ley 1448 de 2011, establece como uno de los derechos de las víctimas del conflicto armado, la restitución de la tierra en los casos en que hayan sido despojadas o forzadas a abandonarla.

Que, mediante Sentencia SU-648/17 La Corte Constitucional, calificó el derecho a la restitución como *“componente esencial del derecho a la reparación”* y un *“derecho fundamental”* de aplicación inmediata indicando:

*“En relación con el marco jurídico nacional, la restitución se ha reconocido igualmente como el componente preferente y principal del derecho fundamental a la reparación integral de las víctimas del conflicto armado. Por tanto, el derecho a la restitución como componente esencial del derecho a la reparación y su conexión con los restantes derechos de las víctimas a la justicia, a la verdad y a las garantías de no repetición (...) son derechos fundamentales y por tanto de aplicación inmediata. De esta forma, tanto la Constitución Política como la jurisprudencia de la Corte Constitucional son consonantes en cuanto a que es deber del Estado proteger los derechos de las víctimas de abandono, despojo o usurpación de bienes a la restitución.”*

Que la Ley 1448 de 2011 estableció, en su artículo 88, la facultad de las personas para presentar oposiciones dentro del proceso de restitución de tierras, siempre que lo hagan en la oportunidad procesal prevista y allegando los medios de prueba que respalden su pretensión, entre ellos los

relacionados con la calidad de despojado, la buena fe exenta de culpa, el justo título del derecho o el valor del mismo.

Que, en armonía con lo anterior, el artículo 89 de la Ley 1448 de 2011 regula el régimen probatorio aplicable a los terceros admitidos como opositores y dispone que el valor del predio podrá acreditarse mediante el avalúo comercial elaborado por una Lonja de Propiedad Raíz que reúna las calidades determinadas por el Gobierno Nacional; y, en ausencia de controversia, se tomará como valor del inmueble aquel señalado por la autoridad catastral competente. Esta disposición constituye el fundamento normativo que fija la competencia del IGAC para certificar la idoneidad de las Lonjas y participar en los avalúos cuando no exista lonja habilitada en la zona, de conformidad con la regulación vigente.

Que el Decreto 1071 de 2015 *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y Desarrollo Rural”* en su artículo 2.15.2.1.5 indica las entidades idóneas para realizar avalúos dentro del marco de la Ley 1448 de 2011, facultando a las autoridades catastrales competentes y las lonjas habilitadas; y en su artículo 2.15.2.1.6 establece los requisitos de las lonjas de propiedad raíz para la elaboración de los avalúos establecidos en el artículo 89 de la Ley 1448 de 2011.

Que el párrafo 1 del artículo 2.15.2.1.6 del Título 2, Capítulo 1 del Decreto 1071 de 2015, modificado por el artículo 2 del Decreto 440 de 2016, establece que cuando en la zona donde se ubique el predio no exista una Lonja de Propiedad Raíz que cumpla las calidades previstas para la elaboración de avalúos en el marco del artículo 89 de la Ley 1448 de 2011, el opositor deberá solicitar dicho avalúo al Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- o a la autoridad catastral competente y cancelar su valor conforme a las tarifas fijadas por dichas entidades. Esta disposición reafirma la competencia del IGAC en la elaboración de avalúos en ausencia de lonjas idóneas, así como la necesidad de armonizar el procedimiento de certificación previsto en la Resolución 1094 de 2016.

El artículo 2 del Decreto 440 de 2016, modificó el párrafo 2 del artículo 2.15.2.1.6 del Decreto 1071 de 2015, en el sentido de indicar que, la certificación sobre el cumplimiento de los requisitos de las lonjas de propiedad raíz para la elaboración de avalúos establecidos en el artículo 89 de la Ley 1448 de 2011, estará a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Que el día 22 de agosto de 2016 el IGAC expidió la Resolución 1094 de 2016, *“Por medio de la cual se establece el procedimiento para certificar el cumplimiento de los requisitos para elaborar avalúos en el marco de la Ley 1448 de 2011”*, que conforme al artículo primero tiene por objeto *“fijar el procedimiento de expedición de la certificación de cumplimiento de requisitos, para que las Lonjas de Propiedad Raíz puedan elaborar avalúos comerciales en el marco de la Ley 1448 de 2011, de conformidad con lo establecido en los artículos 2.15.2.1.5 y 2.15.2.1.6 del Decreto 1071 de 2015”*.

Que el Decreto 846 de 2021, que modifica la estructura del IGAC, en su artículo 4º, numeral 2, se refiere a la competencia del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC para *“Ejercer la función reguladora y ejecutora en materia de gestión catastral, agrología, cartografía, geografía y geodesia, así como garantizar su adecuado cumplimiento”*.

Que en materia de avalúos, de acuerdo con lo establecido en el numeral 17 del artículo 4º del citado Decreto 846 de 2021, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, tiene dentro de sus funciones elaborar avalúos comerciales y administrativos, peritazgos y solicitudes de conceptos técnicos en la materia, de conformidad con la normatividad vigente; en esta misma línea el numeral 18 señala como función avaluar, en última instancia, los bienes inmuebles de interés para el Estado, en los términos en que disponga la Ley.

Que el artículo 29 del mencionado Decreto señala que, son funciones de la Subdirección de Avalúos del IGAC, generar las propuestas técnico económicas para la elaboración de los avalúos solicitados;

prestar colaboración, como auxiliares de la justicia, en materia de avalúos de la propiedad raíz; proponer a la Dirección de Gestión Catastral las normas que debe expedir el Instituto como autoridad de avalúos en el país.

Que la Ley 1673 de 2013 *“Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones”* establece en su artículo primero que tiene por objeto *“(…) regular y establecer responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado. Igualmente la presente ley propende por el reconocimiento general de la actividad de los avaluadores. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado colombiano”*.

Que la citada Ley 1673 de 2013 en su artículo 5º indica: *“Créase el Registro Abierto de Avaluadores, el cual se conocerá por sus siglas “RAA” y estará a cargo y bajo la responsabilidad de las Entidades Reconocidas de Autorregulación”*;

Que en el artículo 6 Ibidem, se establecen los requisitos para ser inscrito como avaluador ante el Registro Abierto de Avaluadores, y en ese orden entiéndase que el perito avaluador deberá estar inscrito en el RAA en las categorías específicas y puntuales inherentes al proceso de restitución de tierras. Para tal efecto conforme el artículo 5 del Decreto 556 de 2014, las categorías que se consideran pertinentes son: *“1). Inmuebles urbanos, 2). Inmuebles rurales, 3). Recursos naturales y suelos de protección; (...) y 6). Inmuebles especiales”*.

Que, de acuerdo con lo expuesto anteriormente, resulta necesario realizar ajustes y modificaciones a la Resolución IGAC 1094 de 2016, de manera que atienda a las disposiciones normativas vigentes en materia valuatoria con el fin de garantizar armonía en el procedimiento para la expedición de la certificación de cumplimiento de las Lonjas de Propiedad Raíz para la elaboración de avalúos comerciales en el marco del artículo 89 de la Ley 1448 de 2011.

Que, con el fin de armonizar dicho procedimiento con las disposiciones normativas vigentes en materia valuatoria y con los desarrollos recientes del régimen de avalúos del Instituto, se considera necesario modificar los artículos 3, 4 y 7 de la Resolución IGAC 1094 del 22 de agosto de 2016 y ajustar el alcance de los requisitos y disposiciones relacionadas, de manera que se asegure su actualización, coherencia y aplicación uniforme.

Que, en ese marco, el párrafo del artículo 3 de la Resolución IGAC 1094 de 2016 contiene previsiones relacionadas con la verificación de requisitos y la conformación documental para la certificación de idoneidad de las Lonjas de Propiedad Raíz, cuyo contenido ha sido superado por la normativa vigente en materia valuatoria, en particular por lo dispuesto en el Decreto 1071 de 2015 y su modificación mediante el Decreto 440 de 2016, así como por las obligaciones derivadas de la Ley 1673 de 2013 y del Registro Abierto de Avaluadores -RAA-. En consecuencia, dicho párrafo resulta redundante frente al nuevo marco regulatorio y procede su derogatoria, con el fin de evitar duplicidades y reforzar la claridad procedimental en el trámite de certificación.

En mérito de lo expuesto;

## RESUELVE

**ARTÍCULO 1.** Deróguese el párrafo del artículo [3](#) de la Resolución IGAC 1094 de 2016.

**ARTÍCULO 2.** Modifíquese el artículo [4](#) de la Resolución IGAC 1094 de 2016, el cual quedará así:

**Artículo 4. Documentos Anexos a la Solicitud de Certificación.** A la solicitud de certificación se deberá anexar la siguiente información:



1. Carta de solicitud de certificación de idoneidad para la realización de avalúos comerciales en el marco de la Ley 1448 de 2011, que contenga, de forma clara y legible la siguiente información:
  - a. Razón Social, NIT, RUT de la respectiva lonja, nombre y número de documento de identificación de su representante legal.
  - b. Dirección, teléfono y correo electrónico para efectos de notificaciones.
  - c. Relación de experiencia comprobable.
  - d. Manifestación escrita de no encontrarse incurso en las causales de exclusión previstas en la presente Resolución, y de estar domiciliado en el territorio jurisdiccional donde aspira cumplir con su función.
2. Certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente, que acredite la calidad de Entidad Sin Ánimo de Lucro, con fecha de expedición no superior a treinta (30) días.
3. Copia de documentos privado y/o escritura pública de conformación de la lonja.
4. Copia de los estatutos de funcionamiento de la lonja.
5. Certificación de patrimonio de la lonja suscrita por contador público titulado y a la cual se adjunte copia de la tarjeta profesional del contador y certificación de vigencia de la misma.
6. Certificado de inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores -RAA cuya vigencia no supere los 30 días de expedición (mínimo en las categorías 1-inmuebles urbano, 2-inmuebles rurales, 3-Recursos naturales y suelos de protección y 13-intangibles especiales) de los avaluadores relacionados.
7. Documento que describa el sistema de selección y designación de sus avaluadores.
8. Certificación de inscripción en el Registro Único de Proponentes.
9. Certificación de afiliación al sistema de seguridad social y riegos profesionales, de los avaluadores relacionados.
10. Certificado de no reporte de competencia desleal de la lonja solicitante.
11. Certificado de no integración empresarial.
12. Certificados o soportes de experiencia relacionada conforme al literal c del numeral 1° de este artículo.
13. Copia vigente del Registro Único Tributario - RUT de la Lonja.
14. Otros que acrediten o amplíen la información de la lonja.

**Parágrafo 1.** En caso de que alguno de los requisitos establecidos en la presente norma sea modificado, sustituido o derogado por disposición legal o reglamentaria posterior, las Lonjas de Propiedad Raíz podrán acreditar el cumplimiento correspondiente mediante el nuevo requisito legalmente exigido, sin que ello implique una modificación sustancial al procedimiento de acreditación previsto en esta Resolución.

**Parágrafo 2.** El Registro Abierto de Avaluadores (RAA) del avaluador responsable deberá anexarse a cada uno de los avalúos elaborados en el marco de la presente certificación.

**ARTÍCULO 3.** Deróguese el inciso 5 del artículo 6 de la Resolución IGAC 1094 de 2016.

**ARTÍCULO 4.** Modifíquese el artículo 7 de la Resolución 1094 de 2016, el cual quedará así:

**Artículo 7. Vigencia de la Certificación:** La certificación de idoneidad para la realización de avalúos comerciales en el marco de la Ley 1448 de 2011 a que se refiere la presente Resolución, tendrá una vigencia de dos (2) años. La Subdirección de Avalúos del IGAC será la encargada de comunicar la expedición, renovación, suspensión o cancelación de dicha certificación a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras, para su conocimiento y fines pertinentes.

**Parágrafo.** La Lonja de Propiedad Raíz deberá reportar oportunamente cualquier novedad que afecte la vigencia de su certificación. El IGAC verificará la información y decidirá sobre su continuidad. En caso de disolución o liquidación, la certificación será cancelada.

**ARTÍCULO 5. Avalúos Comerciales en Procesos Judiciales de Restitución de Tierras.** La presente resolución no modifica la responsabilidad del Instituto Geográfico Agustín Codazzi para elaborar los avalúos comerciales que le sean ordenados por autoridades judiciales o administrativas en virtud de la Ley 1448 de 2011 y demás normas aplicables.

**ARTÍCULO 6. Publicación.** Publíquese la presente Resolución en el Diario Oficial y en la página web del Instituto Geográfico Agustín Codazzi–IGAC

**ARTÍCULO 7. Vigencia.** La presente Resolución comienza a regir a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial.

**ARTÍCULO 8. Vigencia de las demás disposiciones.** Las disposiciones de la Resolución IGAC 1094 de 2016 que no hayan sido expresamente modificadas, sustituidas o derogadas mediante la presente Resolución, conservarán su plena vigencia, validez y obligatoriedad, y continuarán rigiendo el procedimiento de certificación de las Lonjas de Propiedad Raíz para la elaboración de avalúos comerciales en el marco del artículo 89 de la Ley 1448 de 2011.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en la ciudad de Bogotá D.C.

**GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES**  
**Director General**

Elaboró: Equipo Subdirección de Avalúos

Equipo Dirección de Regulación y Habilitación

Revisó: Kelly Johanna Morales Sarmiento – Asesora Jurídica – Dirección General

Camila Gutiérrez Barragán– Jefe Oficina Asesora Jurídica.

Aprobó: Camila Andrea Baquero Arévalo– Subdirectora General

Andrés Felipe González Vesga – Director de Regulación y Habilitación

Alexis Javier Carbone Mendoza– Subdirector de Avalúos

Carmen Cecilia Cogollo Altamiranda – Directora de Gestión Catastral