

RESOLUCIÓN N° 001 DE SEPTIEMBRE 3 DE 2014

“POR MEDIO DE LA CUAL SE REGLAMENTA EL COMITÉ DE AVALÚOS EN LA SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO”

El Subdirector Administrativo Catastro, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 14 de 1983, su Decreto Reglamentario 3496 de 1983, el artículo 24 de la Ley 1450 de 2011, las Resoluciones 70 de 2011, 1008 y 1055 de 2012 expedidas por Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, los Decretos Municipales 1364 de 2012 y 435 de 2013 y

CONSIDERANDO

1. Que ante las inconsistencias generadas a partir de la aplicación de la “*Metodología para la definición y avalúo de zonas homogéneas (área urbana 1985)*” elaborada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, no puede hacerse uso de los avalúos que automáticamente establezca el Sistema de Información Catastral para esos casos concretos, porque aquellos no se compadecen con las características y condiciones de los predios; por tal razón la determinación de sus avalúos catastrales deberá ser sometida a consideración de un Comité de Avalúos, el cual se reglamenta por medio de este Acto Administrativo.
2. Que en el ALCANCE de la Resolución N° 1008 de 2012 del IGAC se lee:

"Es importante anotar que los lineamientos serán de tipo general, de forma que cada autoridad catastral pueda ajustar internamente sus **procesos**, procedimientos

e instructivos, según su grado de desarrollo y necesidades”. (Negrilla y subrayado fuera de texto), les está indicando a todas las Autoridades Catastrales que gozan de mayor autonomía para adecuar la ejecución de TODOS sus procesos catastrales según su grado de desarrollo y las necesidades a satisfacer con los mismos. Con lo cual queda claramente establecido que las Autoridades Catastrales podrán válidamente apartarse de la metodología tradicional del IGAC del año 1985. Lo cual también halla respaldo normativo en la Resolución N° 1008 de 2012 (nomenclado 2.3.):

“Por otra parte, **independientemente del método que se emplee (tablas o modelos econométricos)**, debe buscarse que el avalúo como un todo o su resultado final (terreno y construcción) esté lo más ajustado posible al elemento físico de cada predio, además de reflejar la realidad del mercado inmobiliario para el momento en el que se realiza. Con ese sentido es que el artículo 24 de la Ley 1450 de 2011 dispuso formular una metodología para desarrollar una “actualización permanente”, con **modelos que permitan estimar valores integrales** de los predios, acordes con la dinámica del mercado inmobiliario”. (Negrilla y subrayado fuera de texto).

3. Que la reglamentación de este Comité se hace en aras de desarrollar los Principios de Transparencia e Imparcialidad que deben permear toda la Función Pública.

4. Que se hace necesario establecer unas reglas escritas que permitan mayor claridad en el funcionamiento del Comité de Avalúos y que a su vez permitan parametrizar el Sistema de Información Catastral ante la adecuación tecnológica que se está implementando a través del proyecto Ampliación y Ajustes del Módulo E – Catastro, actualmente en desarrollo.

Por lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°. CONFORMACIÓN DEL COMITÉ DE AVALÚOS. Estará conformado por los siguientes miembros:

1. El Subdirector de Catastro, quien lo presidirá.
2. El Líder de Programa de la Unidad de Avalúos.
3. El Líder de Programa de la Unidad de Conservación.
4. El Líder de Programa de la Unidad de Actualización.
5. El Líder de Programa de la Unidad de Soporte Legal.

PARÁGRAFO PRIMERO. El Profesional Universitario (Avaluador) encargado del trámite y que integre la Unidad de Avalúos o la de Conservación, o el contratista avaluador si lo hubiere, tendrá la calidad de invitado con voz pero sin voto en las decisiones que deba adoptar el Comité. Sobre él recaerá la obligación de la presentación del caso, su análisis y el proyecto del sentido de la decisión del Comité.

Dicha presentación deberá estar apoyada en diferentes fuentes tales como investigaciones inmobiliarias que el avaluador capta a través de internet, revistas especializadas, encuestas, conceptos de profesionales especializados en la valuación de inmuebles, estudios de valor de la Lonja de Propiedad Raíz de la ciudad y en los análisis producidos por el Observatorio Inmobiliario de Medellín – OIME. Adicionalmente, deberá incluirse un sucinto examen de los métodos de valoración comercial utilizados por el avaluador de la Subdirección de Catastro o por el avaluador contratado por el propietario o poseedor contenidos en el avalúo que se adjuntó al trámite como prueba.

El avaluador deberá poner a disposición de cada uno de los miembros del Comité el caso a exponer, debidamente documentado, con dos (2) días de antelación a la fecha programada para la realización de la sesión respectiva, lo cual cumplirá a través de los correos electrónicos institucionales de aquellos.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El Comité de Avalúos podrá tener invitados especiales u ocasionales, de conformidad con las necesidades temáticas en ejercicio de sus competencias.

ARTÍCULO 2°. PERMANENCIA. Mientras permanezcan en sus cargos, los miembros del Comité de Avalúos harán parte del mismo.

ARTÍCULO 3°. SESIONES. El Comité de Avalúos se reunirá en sesiones ordinarias al menos una vez al mes, o de manera extraordinaria cuando lo convoque el Subdirector de Catastro.

De dichas sesiones se levantarán actas que reflejen, de manera fidedigna pero resumida, lo acontecido en las mismas. A ellas se incorporarán las presentaciones de los casos hechas por los evaluadores que intervengan. Esta documentación será puesta a disposición de los evaluadores y del Observatorio Inmobiliario de Medellín – OIME para que sirva de referente para casos futuros y similares.

PARÁGRAFO. En aquellos casos en que lo considere conveniente o necesario, el Comité de Avalúos con autorización expresa del Subdirector de Catastro, podrá invitar a personas pertenecientes al sector público o privado para que asistan con voz pero sin voto a sus sesiones.

ARTÍCULO 4°. INICIATIVA. Cualquiera de los miembros del Comité de Avalúos podrá someter a su consideración cualquier trámite cuando el Sistema de Información Catastral arroje un avalúo catastral automático que no se compadezca con las características y condiciones del predio sometido a examen.

ARTÍCULO 5°. QUÓRUM DELIBERATORIO Y QUÓRUM DECISORIO. El Comité de Avalúos podrá sesionar válidamente con la mayoría de sus miembros y sus decisiones se adoptarán por la mayoría simple de los votos de los mismos. En todo caso, el Comité no podrá sesionar ni decidir con un número inferior a tres (3) de sus miembros.

ARTÍCULO 6°. ATRIBUCIONES BÁSICAS DEL COMITÉ DE AVALÚOS. El Comité de Avalúos tendrá las siguientes atribuciones básicas, las cuales deberán estar en armonía con lo preceptuado por el párrafo 2° del artículo 8° de la Resolución 70 de 2011, el cual fue modificado por el artículo 1° de la Resolución 1055 de 2012, y en el párrafo del artículo 24 de la Ley 1450 de 2011:

1. Aprobar, improbar o fijar el avalúo catastral para los predios nuevos o para las construcciones nuevas, cuando el Sistema de Información Catastral arroje un avalúo catastral automático que no se compadezca con las características y condiciones del predio sometido a examen.
2. Aprobar, improbar o fijar el avalúo para predios objeto de una revisión de su avalúo catastral, cuando el Sistema de Información Catastral arroje un avalúo automático que no se compadezca con las características y condiciones del predio sometido a examen.

3. Aprobar o improbar como avalúo catastral de un predio una solicitud de aceptación de Autoestimación presentada por su propietario o poseedor, cuando el contenido de aquella plantee una situación atípica que exija la intervención del Comité de Avalúos.

ARTÍCULO 7°. IMPROCEDENCIA DE RECURSOS. Por ser un acto administrativo de carácter general, contra este acto no procede ningún recurso.

ARTÍCULO 8°. PUBLICACIÓN. Remitir copia de la presente Resolución a la Oficina del Archivo Central, para su publicación en la Gaceta Oficial.

ARTÍCULO 9°. VIGENCIA. El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Medellín a los tres (3) días del mes de septiembre de dos mil catorce (2014).

IVÁN DARÍO CARDONA QUERUBÍN
Subdirector Administrativo de Catastro
Departamento Administrativo de Planeación