

RESOLUCIÓN No. 3264 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE REGLAMENTA EL COMITÉ DE AVALÚOS DE LA SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO DEL ÁREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE - AMCO.

El Director del área metropolitana centro occidente AMCO, en uso de sus facultades legales en especial las conferidas en la Ley 14 de 1983, modificada por la ley 75 de 1986, la Ley 1450 de 2011 art 24, Ley 1955 de 2019, Decreto 148 de 2020 y Resolución IGAC 1149 de 2021 artículos 8, 12, 31, 32 y 33:

CONSIDERANDO

1. Que la transición normativa consagrada en el artículo 71 de la resolución 1149 de 2021 cumplió con su propósito en el mundo jurídico, y en el mismo sentido el artículo 72 ibídem, derogo las resoluciones 070 de 2011, 1055 de 2012, 1008 de 2012 y 829 de 2013 expedidas por la Dirección del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
2. Que por orden del Instituto Geográfico “AGUSTÍN CODAZZI” como máxima autoridad en materia catastral, la norma aplicable en materia de avalúos catastrales es la resolución 1149 de 2021, motivo por el cual es necesario actualizar la normas que reglamentan el Comité de Avalúos, que hasta la fecha tenía su reglamentación en la resolución 454 de 2021, expedida por el Área Metropolitana Centro Occidente – AMCO -.
3. El comité de avalúos es la instancia que emite conceptos sobre los valores de terreno y construcción que se pongan a su consideración en los procesos de actualización de la formación catastral en la elaboración de las zonas homogéneas y de avalúos comerciales realizados bajo las directrices de la Subdirección de Catastro del AMCO.
4. Que independientemente del método que se emplee, debe buscarse que el avalúo catastral esté lo más ajustado posible al elemento físico de cada predio, además de reflejar la realidad del mercado inmobiliario para el momento que se realiza,
5. Que la reglamentación de este comité se hace en aras de desarrollar los principios de transparencia e imparcialidad que deben primar en la función pública.
6. Que el artículo 33 de la resolución 1149 de 2021, establece que corresponde al gestor catastral, realizar la revisión de avalúos, de oficio o solicitud de parte, para lo cual, debe aprobar los conceptos técnicos favorables emitidos por el comité de avalúos, por medio de providencia motivada, la cual no requiere publicación por ser un acto de trámite.

RESOLUCIÓN No. 3264 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE REGLAMENTA EL COMITÉ DE AVALÚOS DE LA SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO DEL ÁREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE - AMCO.

Por los motivos expuestos, el Director del Área Metropolitana Centro Occidente:

RESUELVE:

ARTICULO 1. CONFORMACIÓN DEL COMITE DE AVALUOS. El comité de avalúos estará conformado por los siguientes miembros:

- Director Área metropolitana Centro Occidente
- Subdirector(a) Catastro o su delegado
- Director(a) Técnico de Gestión Catastral o su delegado
- Jefe de Actualización Catastral o su delegado
- Jefe de Conservación Catastral o su delegado
- Director(a) Infraestructura de Datos Espaciales – Observatorio Inmobiliario. o su delegado

PARAGRAFO PRIMERO. Los profesionales especializados AMCO (Avaluadores, Profesionales de Zonas Homogéneas Físicas y geoeconómicas, Control de Calidad), responsables de la presentación de estudios técnicos, estudio de caso, análisis y el proyecto soporte para la decisión del comité, tendrán voz y NO voto dentro del Comité de Avalúos y firmarán la correspondiente acta.

Los secretarios de Hacienda de los municipios AMCO, podrán tener la calidad de invitados con voz, pero sin voto en las decisiones que deba adoptar el Comité.

El Director técnico de gestión catastral, 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.

El Director Técnico de gestión catastral, estará encargado de elaborar el acta del Comité de Avalúos.

RESOLUCIÓN No. 3264 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE REGLAMENTA EL COMITÉ DE AVALÚOS DE LA SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO DEL ÁREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE - AMCO.

Las actas del Comité de avalúos estarán en custodia del Jefe de la Oficina Jurídica y reposarán en el archivo de la oficina Jurídica y en el Oficina de Actualización Catastral, para su consulta.

ARTÍCULO 2º. PERMANENCIA. Mientras permanezcan en sus cargos los miembros del Comité de Avalúos harán parte de este.

ARTÍCULO 3º. SESIONES. El Comité de Avalúos se reunirá cada vez que sea necesario, por convocatoria que realizará el Subdirector de Catastro AMCO, a través de correo electrónico institucional.

De dichas sesiones se levantarán actas que reflejen de manera fidedigna lo acontecido. La cual debe dar certeza de lo sucedido, tratado y acordado en la reunión, los votos a favor y en contra de los integrantes del Comité.

PARÁGRAFO PRIMERO. 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En los casos que sea necesario recoger más pruebas para sustentar los valores, se suspenderá la sesión y se programará otra dentro de los siguientes diez (10) días hábiles.

ARTÍCULO 4º. INICIATIVA. Cualquiera de los miembros del Comité de Avalúos podrá someter a su consideración cualquier trámite catastral cuando se considere que un avalúo catastral no guarde relación con las características y condiciones del predio.

ARTÍCULO 5º. 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 estos, es decir: la mitad más uno. En todo caso, el Comité no podrá sesionar ni decidir con un número inferior a la mitad más uno.

ARTÍCULO 6º. 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 la resolución 620 de 2008, el artículo 8º de la resolución IGAC 1149 de 2021, decreto 148 de 2020:

RESOLUCIÓN No. 3264 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE REGLAMENTA EL COMITÉ DE AVALÚOS DE LA SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO DEL ÁREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE - AMCO.

1. Analizar las propuestas de modificación de avalúo, cuando éstas impliquen modificaciones de la resolución emanada de la subdirección de catastro AMCO a través de la cual se fijaron valores de terreno y construcción dentro de los procesos de formación y actualización catastral para cada vigencia, aprobando los nuevos valores correspondientes.
2. Aprobar, improbar o fijar el avalúo catastral para los predios nuevos o para las construcciones nuevas, cuando el sistema de información catastral AMCO, arroje un avalúo catastral automático que no se ajuste con las características y condiciones del predio sometido a examen.
3. 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 ajuste con las características y condiciones del predio sometido a examen.
4. Aprobar o improbar como avalúo catastral de un predio una solicitud de aceptación de Auto estimación presentada por su propietario o poseedor, cuando el contenido de aquella plantee una situación atípica que exija la intervención del Comité de avalúos.
5. Aprobar o improbar la metodología y los estudios de Zonas Homogéneas Físicas ZHF y Zonas Homogéneas Geoeconómicas ZHG urbanas y rurales, los modelos econométricos, las tablas de valores, los avalúos especiales y demás aspectos relacionados con la actualización del aspecto económico del catastro sometidos a su consideración de los municipios AMCO.
6. Aprobar o improbar estudios técnicos de avalúos catastrales y comerciales desarrollados por la subdirección de catastro AMCO en zonas urbanas-rurales de los municipios AMCO.
7. Aprobar o improbar la resolución de valores del proceso de actualización catastral del municipio para el área urbana y rural
8. Estudiar las propuestas de avalúos comerciales sometidas a consideración por los evaluadores o aquellos que hubieren sido devueltos para un nuevo estudio del Comité de Avalúos.

RESOLUCIÓN No. 3264 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE REGLAMENTA EL COMITÉ DE AVALÚOS DE LA SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO DEL ÁREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE - AMCO.

9. Servir de órgano consultor en asuntos relacionados con el análisis técnico y económico de los temas sometidos a su consideración.

ARTÍCULO 7º. Una vez celebrado el Comité de Avalúos, emitido el concepto técnico favorable y elaborada el acta por parte del Director Técnico de gestión catastral, mediante acto administrativo de carácter particular proyectado por parte del jefe de actualización catastral y expedido por parte del jefe de conservación catastral, se adoptarán las decisiones de manera particular y concreta, las cuales requieren notificación acorde a la ley 1437 de 2011, mediante los mecanismos establecidos para tal fin.

PARAGRAFO: Las Decisiones que adopte el comité de avalúos en el marco del proceso de actualización catastral serán adoptadas de acuerdo a lo establecido en la resolución IGAC 1149 de 2021.

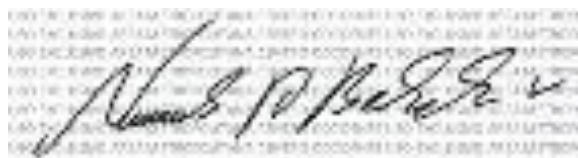
ARTÍCULO 8º. IMPROCEDENCIA DE RECURSOS. Contra este acto administrativo no procede ningún recurso de conformidad con lo previsto en el artículo 75 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO 9º. PUBLICACIÓN. Remitir copia de la presente resolución, para su publicación en la Gaceta Metropolitana.

ARTÍCULO 10º. VIGENCIA. Esta resolución rige a partir del día de su expedición y publicación en la gaceta metropolitana, y deroga las disposiciones que le sean contrarias, en especial la resolución 454 de 07 de septiembre de 2021, expedida por la Dirección del Área Metropolitana Centro Occidente.

PUBLÍQUESE Y CÚPLASE

Dada en Pereira a los 12 días del mes de diciembre de 2022.



NICOLAS ALBEIRO BETANCURTH VILLA

Director AMCO

Proyectó: Carlos Lozada Riáscos
Subdirector de Catastro