

**RESOLUCION Nº 211
(De 6 de abril de 2005)**

“Por la cual se Reglamentan los Valores Catastrales de los Inmuebles en Cumplimiento de lo Establecido en la Ley 63 de 31 de julio de 1973”.

**El Ministro de Economía y Finanzas
en uso de sus facultades legales,**

CONSIDERANDO:

Que la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales forma parte del Ministerio de Economía y Finanzas, de conformidad con la Ley 97 de 21 de diciembre de 1998 y el Decreto Ejecutivo 46-A de 17 de junio de 1999.

Que la Ley 63 de 31 de julio de 1973, en su artículo 11 faculta al Ministerio de Economía y Finanzas para establecer los reglamentos, procedimientos y tablas con el fin de uniformar criterios para la fijación de valores.

Que el Capítulo III de la Ley 63 de 31 de julio de 1973, le establece la función a la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales del Ministerio de Economía y Finanzas de realizar tres tipos de avalúos: el avalúo general, el avalúo parcial y el avalúo específico, para lo cual se hace necesario reglamentar y desarrollar el procedimiento para realizar los avalúos, procurando brindar seguridad jurídica – fiscal, tanto al contribuyente como al Estado.

RESUELVE:

PRIMERO. Establecer el presente reglamento para los valores catastrales de los inmuebles ante la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales del Ministerio de Economía y Finanzas.

Sección I Disposiciones Generales

SEGUNDO. Para los fines de la presente Resolución, los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se consignan:

1. **Avalúo.** Acción de valorar un bien Inmueble a precio de mercado, realizado por un profesional idóneo debidamente registrado en la autoridad competente.
2. **Cuadro Marco de Valores.** Conjunto de valores a considerar para su aplicación en los distintos sectores debidamente coordinado, ya sea nacional, regional, provincial, distrital, por corregimiento o sector.
3. **Método Comparativo de Datos de Mercado.** Estimación de valor de mercado mediante la utilización de antecedentes, operaciones recientes, por ejemplo compraventas, ofertas directas o publicadas, derecho de traslado de dominio, estableciendo el valor del terreno y de la mejora por comparación.
4. **Método Comparativo de Costo.** Estimación de valor de mercado basado en la comparación que al costo de producción o sustitución, es el límite superior del valor. A éste costo se le ha de aplicar su correspondiente depreciación por su edad, estado de conservación, desuso funcional, falta de demanda y obsolescencia económica.
5. **Método de Capitalización de Renta del Bien Inmueble.** Estimación de valor de mercado basado en la teoría de que el valor de una propiedad, tanto el terreno como sus mejoras, está en función de su productividad o capacidad de producir ingresos bajo un programa de uso óptimo.
6. **Método Involutivo.** Método basado en un modelo de viabilidad técnico-económica para la estimación del valor del terreno fundamentado en su aprovechamiento eficiente, mediante un desarrollo inmobiliario hipotético compatible con las características del Inmueble y con las condiciones de mercado.
7. **Ponencias de valores.** Propuestas del posible cuadro marco de valores a considerar.
8. **Valor Catastral de Inmueble.** Es el valor resultante actualizado o no del bien inmueble que resulta de la aplicación de los distintos métodos de avalúos por la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales.
9. **Valor de Mercado.** Es el precio más probable que una propiedad pueda lograr en un mercado competitivo bajo todas las condiciones de una venta justa, en una fecha determinada, en la que el comprador y el vendedor actúan con prudencia y acopio de información, dando por hecho que el precio no se ha visto afectado por un estímulo inapropiado.

TERCERO. Los avalúos serán generales, parciales y específicos.

Los avalúos generales comprenderán todo el territorio de la República.

Los avalúos parciales comprenderán la parte del territorio de la República que resulte beneficiada o no por la ejecución de obras públicas o privadas que, por su naturaleza modifiquen el valor de los bienes raíces ubicado dentro de ellas.

Los avalúos específicos se referirán a un sólo inmueble.

CUARTO. Los avalúos podrán referirse a bienes inmuebles inscritos en el Registro Público, a inmuebles con permiso de ocupación, a mejoras efectuadas en el terreno adjudicado mediante Patrimonio Familiar.

Sección II De los Avalúos Generales

QUINTO. Los avalúos generales se harán siguiendo el orden y procedimiento que la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales del Ministerio de Economía y Finanzas determine a través de resolución, la cual será promulgada en la Gaceta Oficial y publicada por tres (3) días en un diario de circulación nacional y entrará a regir treinta (30) días calendarios después de su última publicación.

SEXTO. La Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales podrá obtener los avalúos generales por vía administrativa y por medio de la presentación en sus oficinas de un reporte o informe de avalúo del propietario del bien inmueble, que contenga los detalles generales del avalúo realizado por un profesional idóneo o firma especializada en la materia de avalúo, lo cual será reglamentado por la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales. El formato del reporte de avalúo del bien inmueble será suministrado por la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales.

SÉPTIMO. La Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales aplicará los valores combinando el Método Comparativo de Datos de Mercado para el terreno y el Método Comparativo de Costo para las mejoras. En los casos en que no se pueda aplicar el Método Combinado, se utilizará el Método de Capitalización de Renta del bien inmueble. El Método Involutivo podrá aplicarse en los casos que la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales considere pertinente. La Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales reglamentará estos métodos.

Los valores asignados a los bienes inmuebles cualesquiera sea el método utilizado no deberá exceder el valor de mercado.

OCTAVO. Para la aplicación de los métodos, indistintamente cualquiera que sea el caso, se deben realizar estudios técnicos y económicos correspondientes a los sectores determinados por la Dirección, ya sea área urbana o rural para los cuales se establecerá un Cuadro Marco de Valores aplicables según las características socioeconómicas del sector, basadas en el comportamiento del mercado.

NOVENO. Elaborados los cuadros marco de valores se realizarán las respectivas ponencias de valores aplicables en las que se recogerán los criterios, opiniones y demás elementos aportados por la sociedad civil. Los resultados que se obtengan de las ponencias de valores aplicables serán analizados y ajustados en base a criterios técnicos de la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales.

DÉCIMO. Las ponencias de valores aplicables serán consideradas y decididas por la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales, por medio de publicaciones realizadas por tres (3) días en un diario de circulación nacional y en la Gaceta Oficial.

DÉCIMO PRIMERO. El valor de inmueble se estimará de forma individualizada, debido a que cada propiedad tiene sus características propias.

DÉCIMO SEGUNDO. Establecido el nuevo valor del bien inmueble la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales emitirá una resolución comunicando dichos valores al propietario del bien inmueble, ordenando remitir copia de la Resolución al Departamento de Conservación para su actualización en el sistema de información y a la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas para los fines pertinentes.

Contra la Resolución proceden los recursos que establece el Código Fiscal.

DÉCIMO TERCERO. Las actualizaciones de los cuadros marco de valores se realizarán cada ocho años por la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales.

Sección III De los Avalúos Parciales

DÉCIMO CUARTO. Los avalúos parciales se harán siguiendo el orden y procedimiento que la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales del Ministerio de Economía y Finanzas determine a través de una resolución para todos los inmuebles que se encuentren ubicados en un corregimiento, barrio o sector, cuando se tenga conocimiento que sus valores de mercado se hayan modificado por razones de:

- a. construcciones de obras públicas o particulares;
- b. como consecuencia de inundaciones, terremotos u otros actos de la naturaleza, así como incendio y derrumbes; y
- c. otras causas que hayan afectado a toda una zona o sector.

La Resolución será promulgada en la Gaceta Oficial y publicada por tres (3) días en dos diarios de circulación nacional y entrará a regir treinta (30) días calendarios después de su última publicación.

DÉCIMO QUINTO. La Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales podrá obtener los avalúos generales por vía administrativa y por medio de la presentación en sus oficinas de un reporte o informe de avalúo del propietario del bien inmueble, que contenga los detalles generales del avalúo realizado por un profesional idóneo o firma especializada en la materia de avalúo, lo cual será reglamentado por la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales. El formato del reporte de avalúo del bien inmueble será suministrado por la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales.

DÉCIMO SEXTO. La Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales aplicará los valores combinando el Método Comparativo de Datos de Mercado para el terreno y el Método Comparativo de Costo para las mejoras. En los casos en que no se pueda aplicar el Método Combinado, se utilizará el Método de Capitalización de Renta del bien inmueble. El Método Involutivo podrá aplicarse en los casos que la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales considere pertinente. La Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales reglamentará estos métodos.

Los valores asignados a los bienes inmuebles cualesquiera sea el método utilizado no deberá exceder el valor de mercado.

DÉCIMO SÉPTIMO. Para la aplicación de los métodos, indistintamente cualquiera que sea el caso, se deben realizar previamente estudios técnicos y económicos correspondientes a los

sectores determinados por la Dirección, ya sea área urbana o rural para los cuales se establecerá un Cuadro Marco de Valores aplicables según las características socioeconómicas del sector, basadas en el comportamiento del mercado.

DÉCIMO OCTAVO. Elaborados los cuadros marco de valores se realizarán las respectivas ponencias de valores aplicables en las que se recogerán los criterios, opiniones y demás elementos aportados por la sociedad civil. Los resultados que se obtengan de las ponencias de valores aplicables serán analizados y ajustados en base a criterios técnicos de la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales.

DÉCIMO NOVENO. Las ponencias de valores aplicables serán consideradas y decididas por la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales, por medio de publicaciones realizadas por tres (3) días en un diario de circulación nacional y en la Gaceta Oficial.

VIGÉSIMO. El valor de inmueble se estimará de forma individualizada, debido a que cada propiedad tiene sus características propias.

VIGÉSIMO PRIMERO. Establecido el nuevo valor del bien inmueble, la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales emitirá una resolución comunicando dichos valores al propietario del bien inmueble, ordenando remitir copia de la Resolución al Departamento de Conservación para su actualización en el sistema de información y a la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas para los fines pertinentes.

Contra la Resolución proceden los recursos que establece el Código Fiscal.

Sección IV De Los Avalúos Específicos

VIGÉSIMO SEGUNDO. Los avalúos específicos serán solicitados ante la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales cuando el propietario del bien inmueble considere que ha sufrido cambios significativos que disminuyen o aumenten el valor de la propiedad, incluyendo terreno y mejoras. En todo caso la Dirección procederá a la asignación del nuevo valor siempre que se cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 31 de la Ley 63 de 1973.

VIGÉSIMO TERCERO. Los avalúos específicos solicitados serán practicados por dos peritos idóneos en materia de avalúos nombrados: uno por la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales y otro por el interesado. El perito idóneo nombrado por la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales es un profesional independiente que no es funcionario de la institución, el cual forma parte de un grupo de profesionales previamente seleccionados conforme a los requisitos establecidos por la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales para realizar avalúos específicos.

VIGÉSIMO CUARTO. El nuevo valor del bien inmueble será el valor promediado reflejado en el informe de ambos peritajes, siempre que entre ambos valores no exista una diferencia superior al quince por ciento (15%). Si la diferencia es mayor, la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales realizará un tercer avalúo por conducto del Departamento de Avalúos, cuyo informe será el valor establecido como nuevo valor del bien inmueble.

VIGÉSIMO QUINTO. Los informes practicados por los peritos nombrados deberán contener la información solicitada y de acuerdo al formato elaborado por la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales.

VIGÉSIMO SEXTO. Los avalúos específicos de oficio serán realizados a petición de la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales por conducto del Departamento de Avalúos.

VIGÉSIMO SÉPTIMO. Cuando los avalúos se ordenen de oficio se notificará al interesado la fecha en que ha de practicarse a fin de que se permita el acceso a los funcionarios instruidos por la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales para la realización del correspondiente informe de avalúo.

VIGÉSIMO OCTAVO. Quedan derogadas todas las disposiciones preexistentes sobre esta materia que le sean contrarias.

VIGÉSIMO NOVENO. Esta Resolución empezará a regir a partir de su promulgación.

FUNDAMENTO LEGAL: Ley 63 de 31 de julio de 1973.

COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE.

RICARTE VASQUEZ M.
Ministro

ROLANDO A. MIRONES JR.
Viceministro de Finanzas
