

ACTA DE REUNIÓN No. 1 - AYUDA DE MEMORIA

Ciudad: Bogotá D.C.

Lugar: Sesión virtual, plataforma Teams

Tema: Revisión de la Metodología de valoración para el precio de venta de los bienes urbanos

Hora: 2:00 a 4:00 p.m.

Fecha: 11/03/2022

Dependencia responsable: Secretaría Técnica CASEN (DIRPEN)

Participantes

Miembros Sala Especializada de Geografía

Dr. Juan Armando Sánchez Muñoz

Dr. Gerardo I Ardila

Dra. Deissy Martínez Barón

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)

Directora Técnica de Regulación, Planeación, Estandarización y Normalización (DIRPEN)

Julieth Alejandra Solano Villa

Directora Técnica de Geoestadística (DIG)

Sandra Liliana Moreno

Asesora Dirección Técnica de Regulación, Planeación, Estandarización y Normalización (DIRPEN)

Elizabeth Moreno Barbosa

Profesional Especializado Dirección Técnica de Geoestadística

Sandra Yaneth Rodríguez

Profesional Contratista Dirección Técnica de Geoestadística

Luis Carlos Cardozo Núñez

Profesional Dirección Técnica de Geoestadística

Iván Darío Carrillo Duran

Coordinadora GIT-Planificación y Articulación Estadística

Mónica Patricia Pinzón Torres

Profesional Especializado GIT-Planificación y Articulación Estadística

Ruth Constanza Triana Acuña

Profesional Especializado GIT-Planificación y Articulación Estadística

Angélica Obando Rodríguez

Profesional Contratista GIT-Planificación y Articulación Estadística

Andrés Felipe Villarraga Torres

Orden del día

1. Verificación del quórum
2. Consideraciones del DANE y propuesta de valor para el 1er. semestre de 2022
3. Observaciones y recomendaciones de los expertos sobre las consideraciones y propuesta de valor.
4. Presentación de la Metodología de valoración para el precio de venta de los bienes urbanos administrados por la SAE.
5. Recomendaciones de los expertos sobre la presentación de Metodología de valoración.
6. Conclusiones y cierre.

Desarrollo

Objetivo

Presentar las consideraciones del DANE y la propuesta de valor para el I semestre de 2022; así como presentar la Metodología de valoración para el precio de venta de los bienes urbanos administrados por la SAE, para continuar con el proceso de fortalecimiento de la línea de investigación 1. Catastro multipropósito y su incorporación en el SEN.

1. Verificación del quórum

Se verificó el quórum tanto de los expertos de la Sala, como del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Se dispuso en el chat de la plataforma de Teams el enlace para el diligenciamiento de la lista de asistencia y se inició la grabación de la reunión.

2. Consideraciones del DANE y propuesta de valor para el 1er. semestre de 2022

Julieth Solano, Directora Técnica de DIRPEN, inició destacando el desarrollo de la Nota Estadística sobre Economía Circular y su pronta publicación. Así mismo, agradeció a los expertos su trabajo y participación en la nota como producto tangible de la Sala.

Por otro lado, mencionó que se debe seguir trabajando en el tema de economía circular; ya que se está desarrollando el Sistema de Información de Economía Circular, temática relevante para la Sala. Además, indicó que otra línea de trabajo para revisar este 2022, es la de fortalecimiento de capacidades estadísticas territoriales e informó que en abril se difunden los resultados del Índice de Capacidad Estadística Territorial - ICET de todos los municipios del país, y se podrá revisar el desempeño de la batería de indicadores de los

territorios; así como los aportes y observaciones de los expertos en el tema. Por último, indico que la idea es seguir trabajando de manera articulada con la DIG en el tema del catastro multipropósito y su incorporación en el SEN.

Finalmente, señaló que la idea de este año es presentar un producto sobre las memorias acerca de la experiencia de los expertos en el CASEN y poder realizar el cierre del proceso de 2 años con los aportes de los expertos a partir de la experiencia vivida en la Sala. Así mismo, Julieth aclaro que el CASEN tiene una vigencia de dos años; por lo tanto, se debe realizar el cierre y existe la posibilidad que los expertos que así lo deseen, pueden continuar participando en la Sala.

3. Observaciones y recomendaciones de los expertos sobre las consideraciones y propuesta de valor.

El experto Juan Armando agradeció y estuvo de acuerdo con las memorias de cierre, para sintetizar toda la experiencia de la sala en un documento. La experta Deissy indicó que estaba de acuerdo con la propuesta de valor y el documento de memorias; ya que este ayuda a identificar las fortalezas de la sala y a retroalimentar el proceso.

El experto Gerardo Ardila agradeció todo el trabajo que se ha desarrollado e indicó que siempre ha disfrutado el espacio de la sala especializada de geografía. Mencionó que siempre hay un espíritu abierto de colaboración y que el DANE ha logrado tener un espacio de articulación. Así mismo estuvo de acuerdo con la propuesta de valor y señaló que para el tema de economía circular existen temas por trabajar y por revisar.

4. Presentación de la Metodología de valoración para el precio de venta de los bienes urbanos administrados por la SAE.

Iván Carrillo asesor de la dirección general del DANE, realizó la presentación indicando que en el Artículo 8 del Capítulo 3 del Título 1 de la Ley 2155 de 2021 se menciona lo siguiente: *"En aras de facilitar la administración y disposición de bienes inmuebles urbanos, extintos y autorizados para enajenación temprana, de personas naturales o jurídicas, cuyo valor catastral sea hasta de mil (1.000) SMMLV, el precio mínimo de venta que establezca la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S. corresponderá al valor del avalúo catastral vigente Departamento Administrativo de la Función Pública Ley 2155 de 2021 6 EVA - Gestor Normativo definido por la autoridad catastral, más un factor diferencial, entendido este como la relación que hay entre los valores catastrales y comerciales de cada uno de los municipios, calculado con base en un estudio de las transacciones del mercado inmobiliario históricas, que será determinado por el*

Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE Y el Instituto geográfico Agustín Codazzi - IGAC, para cada ciudad principal, departamento y para cada tipología de inmuebles". Los criterios para determinar el valor mínimo de venta descritos en el presente artículo operarán únicamente para la venta individual de activos. En caso de que se determine por la entidad, o a solicitud de parte, que el activo presenta un estado físico que no corresponda a las condiciones del mercado promedio o se encuentre en estado de deterioro, el valor corresponderá al valor comercial determinado a través de avalúo comercial. El DANE e IGAC tendrán un término de cinco (5) meses contados a partir del 1 de noviembre de 2021, para desarrollar y publicar el mencionado estudio requerido para la valoración de bienes inmuebles para su comercialización. Para lo anterior, los Gestores Catastrales suministrarán la información requerida para el cálculo del Factor Diferencial. El DANE Y el IGAC deberán actualizar anualmente el referido estudio.

Teniendo en cuenta lo anterior, el DANE junto con el IGAC debe crear una metodología para tener un precio mínimo de venta de los inmuebles y dar cumplimiento a la ley de extinción de dominio. Por lo tanto, dentro del trabajo realizado durante los últimos 4 meses se estableció el objetivo principal que consiste en estimar los factores diferenciales para la comercialización de bienes inmuebles bajo administración de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. – SAE, entendiéndose los mismos como la relación que hay entre los valores catastrales y comerciales, para los departamentos, ciudades principales y tipologías constructivas, acorde a la información disponible y suministrada para el respectivo estudio.

Para dicha estimación se debe tener en cuenta las siguientes relaciones matemáticas:

1. Avalúo catastral = avalúo terreno + avalúo construcción
2. Precio de venta = avalúo catastral * diferencial
3. **diferencial** = avalúo comercial – avalúo catastral

Con este cálculo se podrá identificar el valor con el cual se podrá realizar las transacciones dentro del mercado de inmuebles. Es importante tener en cuenta que el valor depende también de cada territorio o municipio y los gestores catastrales con los responsables de suministrar la información sobre el avalúo catastral.

Para los avalúos comerciales se han identificado las fuentes de información que pueden suministrar los datos. Dentro de las cuales se encuentran la Superintendencia de Notariado y Registro.

Dentro del cronograma de trabajo, mencionó que la recepción de los insumos y el alistamiento de la información a conllevando gran inversión de tiempo; ya que la información no se encuentra homogeneizada ni estandarizada. La idea es que el DANE presente la metodología este año y año tras año se actualice la misma. Al día de hoy existe un avance real al 50 % y de acuerdo con el cronograma el avance esperado es de un 65 %.

Dentro de los insumos que han analizado se encuentra la información de la SAE, que contiene una base alfanumérica que corresponde a una base de datos de predios administrados o en jurisdicción de la SAE, una base geográfica con los predios administrados o en jurisdicción de la SAE y los formatos de avalúos implementados por la SAE para la transacción de inmuebles. Así mismo, han analizado la información del IGAC tales como los Registros 1 y 2 para los años 2019 y 2020 con jurisdicción IGAC, la base puntual de registros con avalúo comercial y su respectivo avalúo catastral, el manual de tipologías constructivas año 2018 y la base actualizada de Gestores Catastrales habilitados por el IGAC.

Para el caso de la información del DANE, han revisado la base de transacciones de inmuebles los tres primeros trimestres del 2021 registrados por la SNR, los planes de ordenamiento territorial de las ciudades y/o municipios en los cuales la SAE reporta inmuebles, las bases de datos Registros 1 y 2 de catastros descentralizados, las Geodatabases de Catastros descentralizados, y la base de datos obtenida mediante la implementación de Web Scraping por departamentos, sobre ofertas de venta de inmuebles y valores de cánones de arrendamiento.

Actualmente, ya se tiene la información de mercado de Bogotá, Atlántico, Antioquía, Guaviare, Córdoba y Valle del Cauca; lo que corresponde al 65 % de los datos. Aproximadamente el 41 % de predios son casas residenciales, el 27 % son lotes, el 7.7 % apartamentos.

Esta información ya fue cruzada con el IGAC y los catastros descentralizados y se observó falta de homogeneidad y estandarización en la codificación.

Así mismo, Iván presento un ejemplo del ejercicio realizado con datos del municipio de Villavicencio.

Para el tema de las construcciones explico las tipologías de construcción y sus metodologías de cálculo indicado que el IGAC publica el manual de tipologías constructivas.

Además, indicó que los predios a cargo de la SAE tienen deficiencias en sus características o tipologías constructivas y, por lo tanto, pierden valor en sus “fachadas” y estructura. Por lo tanto, los coeficientes que está calculando desde el DANE contienen características constructivas un poco diferentes a los predios de la SAE; por lo cual valorizar estos predios con deficiencias en su calidad no pueden ser avaluados a partir de la metodología planteada desde el DANE.

5. Recomendaciones de los expertos sobre la presentación de Metodología de valoración.

El experto Juan Armando mencionó que la metodología se ve acertada en su estimación y que considera interesante que la información sobre calidad del aire se tenga en cuenta en los precios de valoración, ya que son factores que se están monitoreando, así como la arborización y ruido y se pueden tener en cuenta estas variables ambientales para los avalúos. Menciono que existe una preocupación en el tema de la centralización de datos y que se debe revisar esto; ya que sucede en muchos aspectos del país.

El experto Gerardo Ardila, agradeció la presentación e indicó que existen dificultades para poder los precios en predios; ya que es un mercado volátil y existen factores que pueden altera el precio y muchas veces no se tiene en cuenta, ya que no están directamente relacionados con la condición física de los predios. Considero que vale la pena para el caso de Bogotá, esperar el POT; ya que este altera los precios de los predios. Así mismo, hay que tener en cuenta que el POT de Bogotá no está aún culminado y se dejó abierto tomar decisiones específicas sobre los precios de los predios. Indico que por ahora al DANE solo le interesan los predios administrados por la SAE, pero que, al asumir unos precios, puede que estén fijando precios y serán datos oficiales y puede ser peligroso en el mercado inmobiliario. Sugiere revisar el tema con detalle pues puede tener impactos en los precios a futuro.

Añadió que es difícil tener información real de las transacciones de un predio; ya que el precio de un predio depende de lo que se puede realizar en él, no tanto de como esté la infraestructura y eso, cambio los precios y los avalúos. Por lo tanto, considera un tema delicado para el DANE y se debe revisar de manera muy detallada la resolución 620 de 2008 del IGAC que determina los avalúos y que reglamenta la Ley 388 de 1997. Dicha resolución se debe analizar para verificar el tema de los precios y avalúos.

Indicó que se debe tener en cuenta incluir a las lonjas y realizar talleres con gestores catastrales, así como los miembros del Registro Abierto de Avaladores- RAA; ya que, con la experiencia de estos, se puede revisar los detalles. Insinuó que para los RAA se debe tener en cuenta la experiencia del avalador.

Además, resaltó que el tema de la transparencia, es totalmente clara con el DANE, pero en el tema de precios no se puede utilizar dicha expresión porque los precios de predios son muy volátiles por la cantidad de factores ya mencionados.

Finalmente, señaló que se debe tener en cuenta otros elementos externos que pueden interferir en los precios, como lo ocurrido en el año 2012, cuando por una baja rentabilidad de dinero en Estados Unidos aumentaron las inversiones de negocios en América Latina y los negocios se orientaron a inversiones en productos inmobiliarios sin avalúos; lo que generó un alza en los precios de determinados inmuebles, ocasionando dichos inmuebles quedaran por fuera del mercado, por sus precios tan altos. Algunos de estos predios están en poder de la SAE en la actualidad.

Iván Carillo respondió que sí es algo inquietante establecer los precios de determinados inmuebles, y que se tendrá en cuenta realizar los talleres con las Lonjas, catastros y expertos, ya que son aportes y validaciones determinantes para la metodología propuesta desde el DANE. Así mismo indicó que el tema normativo y de los lotes de engorde influyen en la metodología de cálculo y están revisando aspectos de corrección para manejar las externalidades mencionadas que están afectando el precio de los predios.

6. Conclusiones y cierre.

Julieth Solano mencionó que teniendo en cuenta los aportes de los expertos, es importante identificar los desafíos y riesgos de la metodología de valoración para el precio de venta de inmuebles. E invito a pensar en la socialización de la metodología con los actores claves mencionados por los expertos y poder llegar con ellos a un acuerdo de los puntos relevantes para determinar el precio correcto de los predios.

Por otro lado, indicó que es importante buscar un espacio de la agenda para las próximas sesiones con los expertos, con la finalidad de presentar los resultados del ICET y revisar en la temática ambiental que otros elementos son relevantes para trabajar en la sala en materia de avances de economía circular.

Finalmente, se mencionó que se estará avisando a los expertos sobre la difusión de la nota estadística y se revisará con ellos la estrategia de difusión a través de las redes sociales y perfiles de los expertos de la Sala.

Compromisos

- Envío los insumos sobre la metodología de valoración para el precio de venta de los bienes urbanos administrados por la SAE.
- Se enviará un Doodle para concertar fecha y hora de la próxima reunión.

Próxima reunión:

Responsable de convocar: Secretaría Técnica
CASEN

Fecha: segunda semana de abril de 2022, acuerdo con el Doodle

Anexos:

- Lista de asistencia